UNIVERSITÉ DE BORDEAUX — FACULTÉ DE DROIT

LES SURETÉS IMMOBILIÈRES EN INDOCHINE

(ESSAI THÉORIQUE ET CRITIQUE)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le 25 mai 1936, à 15 heures.

PAR

PIERRE AQUARONE

PARIS
LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN
F. LOVITON ET Cie
160, RUE SAINT-JACQUES, 160

1936

Thèse Bordeaux
1936.

LES

SURETÉS IMMOBILIÈRES

EN INDOCHINE

* 30880.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

M. FERRON, ✻, ✪ I., *Doyen honoraire.*

PROFESSEURS HONORAIRES :

MM. SAUVAIRE-JOURDAN, ✻, ✪ I. ; LESCURE, ✪ I., ✪ ;
DE BOECK, ✻, ✪ I. ; NOAILLES, ✻, ✪ I. ; BENZACAR, ✻, ✪ I. ;
MARIA, ✪ I.

MM. FERRADOU, ✻, ✪ I., *Doyen*, professeur d'*Histoire du droit* et chargé d'un cours de *Pandectes* (Diplôme d'études supérieures).

MARGAT, ✪ I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit international privé* (Licence).

BONNECASE, ✪ I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit maritime* (3e année).

PALMADE, ✻, ✪ A., ✪, professeur de *Droit commercial.*

VIZIOZ, ✪ I., professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit civil comparé* (Diplôme d'études supérieures).

BONNARD, ✻, ✪ I., ✪, *Assesseur du Doyen*, professeur de *Droit administratif* et chargé d'un cours de *Droit constitutionnel comparé* (Diplôme d'études supérieures).

POPLAWSKI, ✻, ✪ I., professeur de *Droit criminel* et chargé d'un cours de *Législation industrielle.*

BOYÉ, ✻, ✪ I., ✪, professeur de *Droit romain.*

MOUNIER, ✪ I., professeur d'*Économie politique* et chargé d'un cours d'*Histoire des doctrines économiques* (Diplôme d'études supérieures).

BIBIÉ, ✻, ✪, professeur de *Droit international public.*

RÉGLADE, ✪ A., professeur de *Droit constitutionnel et administratif.*

GARRIGOU-LAGRANGE, professeur d'*Économie politique* et *Science financière* et chargé d'un cours de *Législation coloniale* (3e année).

HUBRECHT, ✪ A., professeur d'*Histoire du droit* (Doctorat) et chargé d'un cours de *Droit romain* (Licence, 2e année).

LABORDE-LACOSTE, ✻, ✪ I., professeur de *Droit civil* et chargé d'un cours de *Droit civil* (Capacité) et d'un cours d'*Enregistrement.*

BRETHE DE LA GRESSAYE, ✪ A., professeur à la Faculté de droit d'Aix et chargé d'un cours de *Droit commercial* (Licence) et d'un cours de *Droit civil* (Capacité).

GUILLIEN, chargé de cours (*Droit public*).

BORDAZ, chargé de cours (*Économie politique*).

BERNARD, chargé de cours (*Droit romain*).

M. ARTIGUELONG, ✪ A., *Secrétaire.*
Mme COSTES, ✪ A., *Secrétaire adjointe.*
Mme SOUBIE, *Bibliothécaire.*

COMMISSION DE LA THÈSE

MM. BRETHE DE LA GRESSAYE, professeur. . . . . *President.*
GARRIGOU-LAGRANGE, professeur. . . . . } *Suffragants.*
LABORDE-LACOSTE, professeur . . . . . }

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

A MES PARENTS

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546617_0045

A MON PRÉSIDENT DE THÈSE

MONSIEUR JEAN BRETHE DE LA GRESSAYE

Professeur agrégé des Facultés de Droit.

en témoignage de gratitude et de respectueux attachement.

PRÉFACE

La notion de Sûreté est née de l'idée de protection, de l'esprit de garantie. Dans le vaste concert des conventions privées, les contractants, animés par le mobile premier de l'intérêt personnel, ont toujours recherché des avantages qui leur soient particuliers, des raisons de primer d'autres contractants qui pouvaient devenir leurs adversaires. Il leur a fallu des conventions spéciales, supplémentaires, accessoires, qui les encouragent dans les transactions et qui les tranquillisent sur l'issue d'un concours avec des concurrents possibles. Du besoin profond de sécurité, du désir égoïste de priorité dans les compétitions, jaillit le concept fondamental de la Sûreté. Cette tendance humaine, projetée dans le domaine des préoccupations juridiques, s'est graduellement affirmée et précisée pour donner naissance à des règles établies.

Quand on étudie les législations des peuples et quand on analyse leurs institutions juridiques, l'on découvre presque partout la même marche ascensionnelle et progressive. Dans l'immense diversité de la vie des Sociétés, se succèdent des analogies dans les étapes évolutives, et des ressemblances dans les degrés des transformations. Ces ressemblances, a dit M. Solus, « proviennent de l'antique et si lointaine parenté des peuples que n'a pu effacer

complètement leur essaimage à travers le monde [1] ». Ce fonds commun législatif, cette similitude dans l'évolutionnisme juridique sont les grands enseignements de l'Histoire du Droit des peuples.

Dans notre essai sur les Sûretés Indochinoises, nous remarquerons les effets de ce processus de perfectionnement des instruments juridiques, développement que nous retrouvons le même à Rome, dans l'Ancien Droit Français, en Chine et dans le Droit Annamite.

Parmi les garanties qu'un débiteur peut consentir à un créancier, nous étudierons les plus sérieuses d'entre elles : Les Sûretés Immobilières.

Pomponius a dit : « Plus cautionis in re est quam in persona [2]. » Les Sûretés réelles qui créent au profit du créancier un avantage particulier sur les biens du débiteur sont plus solides que les Sûretés personnelles qui peuvent émaner de personnes insolvables et qui n'emportent ni droit de suite, ni droit de préférence.

Les Sûretés Immobilières ont partout connu la même évolution :

Dans les législations peu développées, on pensa à affecter la propriété d'un bien à la garantie du paiement d'une dette. C'était l'aliénation fiduciaire du Droit Romain, la vente à rachat du Droit Sino-Annamite, l'ancienne vente à réméré française. Cette Sûreté donne au créancier un maximum de sécurité puisqu'elle le rend propriétaire de la chose vendue en garantie. Mais elle a l'inconvénient de mettre le débiteur à la merci de son créancier pour la res-

1. Solus, *Traité de la condition des indigènes en droit privé.* Paris, Sirey, 1927.

2. Pomponius, 1, 25, D. *de reg. jur.*, L. 17.

titution de son bien, de le dépouiller de sa propriété et d'épuiser d'un seul coup tout son crédit.

Dans un état plus avancé du Droit, on songea à faire remettre au créancier par le débiteur, non plus la propriété de l'immeuble, mais seulement la possession de ce bien. Il s'agissait du gage immobilier que l'on nomme : le pignus en Droit Romain, le dien-cô ou engagement immobiler en Droit Sino-Annamite, l'antichrèse en Droit Français. Le gage immobilier est supérieur à la vente à retrait, parce que le débiteur qui engage son bien au créancier n'en perd pas la propriété. Toutefois, par l'engagement immobilier, le débiteur est privé de la jouissance de son bien et voit son crédit épuisé en une seule fois. De plus, le créancier a le souci d'administrer le bien affecté à sa garantie.

En présence des inconvénients du gage immobilier, un progrès décisif dans le domaine des Sûretés a vu naître l'hypothèque. Grâce à cette Sûreté parfaite, le débiteur conserve la propriété et la possession de son bien, il a presque tous les pouvoirs d'un propriétaire. En outre, son immeuble peut être hypothéqué pour garantir des dettes différentes : son crédit n'est pas épuisé d'un seul coup, comme dans la vente à retrait et le gage immobilier. Le créancier hypothécaire est titulaire d'un droit réel très énergique comportant un droit de suite et un droit de préférence. L'hypothèque ne peut être une garantie insuffisante pour le créancier que dans le cas où le bien grevé est sujet à dépérissement, à dissimulation ou à recel. L'on a alors intérêt à recourir au gage immobilier. Cette Sûreté, bien inférieure à l'hypothèque, subsiste à côté d'elle et lui est substituée pour parer à des inconvénients restreints et très exceptionnels. L'hypothèque, garantie supérieure à toutes les autres, apparut tardivement dans

l'histoire des législations. A Rome, comme en Droit Français, il lui fallut des siècles pour naître de la pratique juridique. Dans les pays d'Indochine qui n'avaient pas atteint un degré suffisant de développement juridique, cette institution était inconnue avant l'intervention française.

L'introduction en Indochine du Droit Français à l'usage de nos nationaux et le voisinage de nos sûretés scientifiques avec les garanties moins perfectionnées du Droit Annamite provoquèrent des heurts et des réactions de toutes sortes. Quand s'affrontent des conceptions qui n'ont pas atteint le même degré de maturité, il est fatal que des conflits s'ensuivent : à des oppositions entre la loi française et le Droit indigène s'ajoutaient des divergences entre les droits locaux. De là naissaient une incohérence néfaste, un défaut absolu d'unité de statut et de publicité. Ce manque de rectitude juridique entraînait un régime déplorable en matière de Sûretés et une insécurité profonde dans les transactions.

Devant ce funeste désordre et la gravité de ses conséquences, l'on songea à édicter une législation claire et unique qui s'appliquerait à tous les habitants de l'Indochine. Cette solution bienfaisante se heurta à d'invraisemblables objections et à de sérieuses difficultés.

Ceux qui avaient intérêt au maintien de la pluralité des statuts exploitèrent les obstacles qui s'opposaient à la Réforme. Heureusement, celle-ci fut promulguée en 1925 [1] et reçut un commencement d'application. A l'heure

1. Décrets du 21 juillet 1925, réglementant le régime de la Propriété Foncière en Cochinchine et dans les Concessions françaises en Annam et auTonkin.Cf. *Recueil des décrets, arrêtés et circulaires relatifs au régime de la Propriété Foncière en Cochinchine et dans les Concessions françaises en Annam et au Tonkin*, Hanoï, I. D. E. O, 1931.

actuelle, le nouveau Régime foncier ne s'étend qu'à une partie de l'Indochine et reste subordonné à l'achèvement de travaux techniques, il faut qu'il connaisse une extension généralisée et indispensable à l'équilibre du Droit foncier indochinois.

Dans notre travail, nous nous proposons de faire une étude du problème des Sûretés Indochinoises à l'heure actuelle. Nous les envisagerons telles qu'elles s'appliquent dans leur état présent et dans leurs formes variées aux habitants divers de la Péninsule indochinoise. Nous n'aurions pas de meilleure récompense que de parvenir à cristalliser dans leur aspect actuel les Sûretés Immobilières qui sont en pleine évolution en Indochine. Nous essaierons d'étudier la question dans sa complexité dans l'espace. Cette étude sera en même temps une étude dans le temps : elle nous permettra de découvrir des institutions anciennes qui subsistent par endroits comme les sédiments d'étapes successives, les conflits qui naquirent et naissent de législations non encore abandonnées, enfin, les problèmes posés par une législation récente qui prépare l'unification future et simplificatrice du Droit des Sûretés Indochinoises.

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES SURETÉS IMMOBILIÈRES EN INDOCHINE

Notre essai théorique et critique des Sûretés Immobilières Indochinoises dans leur état présent, nous fera étudier successivement trois sortes de garanties qui reçoivent à l'heure actuelle une application concurrente dans la grande Possession Française d'Extrême-Orient :

1° Les Sûretés Immobilières du Droit Indigène ;

2° Les Sûretés Immobilières du Droit Français ;

3° Les Sûretés Immobilières du nouveau Régime Foncier créé par les Décrets du 21 juillet 1925 [1] et organisé dans une partie de l'Indochine.

Les Sûretés du Droit Indigène s'appliquent, partout où ne fonctionne pas le Nouveau Régime Foncier, à tous les Indigènes sauf à ceux qui se placent de leur propre volonté sous l'empire de la loi française.

Partout où n'existe pas la nouvelle charte foncière, les Sûretés du Droit Français sont à la disposition des Européens et assimilés, et des indigènes qui se soumettent volontairement à la loi française.

Les Sûretés des Décrets de 1925 s'appliquent à tous :

1. R. *Dareste*, 1926, 1, 129 et 182.

d'équité et de bon sens. Ce statut unique a été conçu et commence à s'imposer, mais pouvait-on songer à réaliser d'un seul coup et partout l'unification désirable à tous points de vue ? Certainement non. Notre action en Cochinchine remontait à soixante ans, les Cochinchinois s'étaient déjà familiarisés avec les institutions françaises, leur droit au contact du nôtre avait subi une évolution qui préparait la réforme de 1925. De plus, ils possédaient un livre Foncier (dia-bô) qui pouvait servir de base à l'établissement du nouveau régime de la Terre. Par-contre, en Annam, au Tonkin, au Cambodge et surtout au Laos, l'initiation avait été moins complète parce que moins ancienne. Les effets de notre installation dans ces protectorats restaient peu étendus du point de vue du Régime des garanties immobilères. Les droits locaux n'avaient pas tous connu les mêmes progrès sous l'influence française.

Chacun des pays de l'Union mérite à l'heure actuelle une étude particulière à cause des différences qui le séparent des autres états de l'Indochine. Il faut donc envisager une transformation dosée, progressive pour arriver à l'unité de statut, terme final de l'évolution commencée.

LES

SURETÉS IMMOBILIÈRES
EN INDOCHINE

PREMIÈRE PARTIE

DES SURETÉS EN DROIT INDIGÈNE

INTRODUCTION

Ceux qui étudient le Droit Indochinois ont recours à deux catégories de sources : la Loi et la Coutume.

Les sources législatives comprennent d'une part les monuments juridiques proprement indigènes, Ordonnances et Codes Royaux tels que le Code de Gia-Long de 1811[1], le Recueil de Khai-Dinh de 1923, d'autre part, les lois et décrets royaux promulgués depuis l'intervention française en Indochine et applicable après approbation du Gouverneur Général tels que le Code Cambogien de 1920 [2], le Code Laotien de 1927 [3] et le Code Tonkinois de 1931 [4].

La coutume a une grande importance en Droit Indochinois. Les peuples Annamites, Cambodgiens et Laotiens

1. Voir traductions Aubaret et Philastre. Cf. *Bibliographie.*
2. *Code civil et de Procédure Civile Cambodgiens* : Pnom-Penh, 1920.
3. *Code Civil Laotien*, 1928, Vientiane, Imprimerie du Gouvernement.
4. *Code civil à l'usage des juridictions indigènes du Tonkin*, Hanoï Ngô-tu-Ha, 1931.

vivent encore sous l'empire d'usages ancestraux. Les rédacteurs de Codes Indigènes qui, depuis l'installation française en Indochine, ont essayé de rassembler les usages locaux, ont éprouvé des difficultés infinies en présence de leur caractère fuyant et souvent obscur. La coutume doit être périodiquement secouée dans sa vétusté et sa souple incertitude par des codifications, mais elle ne doit pas échapper au juriste car elle sert à doubler les Lois Indigènes et à en parfaire l'interprétation.

En étudiant les lois et les coutumes de l'Indochine, il faut comprendre que le Droit Indigène n'a pas subi partout la même influence et n'a pas eu dans tous les pays la même origine. Tandis que le rayonnement de la civilisation Chinoise se faisait sentir dans la majeure partie de l'Indochine : en Cochinchine, en Annam et au Tonkin, le Cambodge devait subir l'influence de la civilisation indoue et le Laos devait être alternativement soumis à la puissance siamoise et au pouvoir annamite. Si nous mettons à part le Royaume du Cambodge, c'est la civilisation chinoise qui a le plus profondément et le plus largement pénétré les institutions sociales et juridiques du Droit Indochinois. C'est de la Chine que viennent les grandes idées qui dominent le Droit Annamite : la doctrine du respect, la nécessité d'obéir avant de commander, l'idée de devoir primant celle du Droit, sont autant de conceptions annamites, d'inspiration chinoise. Nous lisons dans l'ouvrage excellent de M. Tran-Van-Chuong sur l'esprit du Droit Sino-Annamite : « Si en Droit Annamite, l'on parle des devoirs plus souvent que des droits, c'est parce que le mot « droit » n'existe pas dans la langue Annamite[1]. »

1. Tran-van-Chuong : *Essai sur l'esprit du droit sino-annamite*, Thèse, Paris, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, 1922.

L'idée de respect du Droit Sino-Annamite a donné à ses lois leur laconisme et leur caractère pénal. Comme le dit encore M. Chuong : « un droit qui ne fait que préciser les devoirs apparaît comme un ensemble uniforme de défenses : tout y est pénalisé. » Le Droit Civil Indigène est très pauvre : son législateur n'a pas voulu énumérer les droits des individus, mais poser quelques principes moraux longuement sanctionnés et s'imposant au respect de tous. La notion de devoir qui domine tout le Droit Annamite a imposé dans le cadre familial le respect des ascendants et le culte des ancêtres. La piété filiale créa l'attachement profond au patrimoine familial, le culte des ancêtres fit naître l'institution des Biens de Huong-Hoa, terres inaliénables affectées à la pratique de la Religion des morts. Ce sentiment fait de respect et de piété se doublait de l'amour de l'Annamite pour le sol nourricier. M. Briffaut a dit des Annamites : « Agriculteurs avant tout, ils vivent dans leur rizière, uniquement soucieux de labourer le champ au jour propice[1]. » Pour l'Annamite, la terre est à la fois le moyen de pratiquer une religion, l'élément fertile qui lui permet de vivre et l'objet d'un culte ancestral. L'Annamite répugne à se séparer pour toujours de sa terre, gage sacré dont il est le détenteur respectueux.

Mais cette terre est presque toujours le seul bien de l'Indigène et celui ci est souvent forcé d'en disposer quand il est dans la gêne. L'Annamite est par nature joueur et dépensier. Surtout à l'époque du nouvel an (Têt), quelques jours, quelques heures même, suffisent à dissiper les économies péniblement amassées pendant une année et à provoquer le recours à l'usurier. En présence de dettes trop

1. Briffaut, *La Cité Annamite*. Paris, Sirey, 1909-1912.

lourdes, l'Annamite imprévoyant sera contraint de disposer de son seul bien, de sa terre pour échapper à la ruine.

De là vient l'importance toute particulière du Droit Foncier en Indochine. L'Indigène est divisé entre deux tendances antagonistes : conserver sa terre à laquelle il est profondément attaché, et s'en servir pour se procurer de quoi vivre. Ce conflit de désirs justifie l'importance fondamentale des Sûretés Immobilières en Indochine. Ces garanties ont, en effet, l'avantage de ne pas dépouiller immédiatement le débiteur de sa propriété, de lui laisser un laps de temps pour essayer de rembourser ses dettes et éviter ainsi l'aliénation définitive. D'où la pratique si fréquente de la vente à rachat et de l'engagement immobilier en Droit Indigène et la nécesssité de généraliser l'emploi de l'hypothèque dans les différents pays de l'Union Indochinoise.

***

Au cours des développements qui vont suivre, nous verrons que dans certains pays de l'Union (Tonkin, Cambodge et Laos), les règles applicables aux Sûretés Immobilières Indigènes [1] ont été élaborées par le législateur colonial français. Dans sa tâche, celui-ci doit, avant tout, demeurer respectueux des lois et coutumes indigènes qui sont l'expression des croyances, de la morale et de la psychologie des peuples colonisés. Ces lois, même si elles doivent être remaniées, contiennent des principes inattaquables aux yeux des peuples conquis. Elles sont l'expression d'un état

1. Codes locaux récents du Droit Indigène. *Cf.* Introduction à la 1re Partie, p. 1.

social et d'un régime politique ; elles sont toujours à leur origine d'inspiration religieuse. Nous constaterons en Droit Indochinois l'influence considérable des religions et des cultes sur les règles de Droit. Il est dangereux de porter atteinte aux lois dans la mesure où elles sont l'expression des mœurs et des croyances d'un peuple. Comme l'a dit savamment M. le professeur Solus [1] : « Si la conquête ou les traités permettent au peuple colonisateur d'imposer à la colonie son mode de Gouvernement et son administration, ils ne lui donnent pas la même emprise sur le Droit privé indigène. Il faut tenir compte de la condition sociale, des mœurs et de la religion enchaînées par une longue tradition. »

Toutes ces considérations doivent entrer en jeu dans l'esprit du législateur colonial. Celui-ci doit avant tout connaître les lois et les coutumes du peuple colonisé. La connaissance du Droit Indigène lui permet de déceler les parentés lointaines et les ressemblances fondamentales qui unissent les Droits de tous les peuples. Ce fonds commun juridique est une assise solide sur laquelle il peut concilier et protéger les intérêts des deux peuples rapprochés par le hasard de la conquête. Son étude du Droit local lui fait aussi découvrir les dissemblances originaires qui ont créé des peuples différents par leurs mœurs, leurs religions et leurs concepts sociaux. Le législateur colonial peut ainsi déterminer les institutions intangibles du peuple colonisé, et apprendre leur raison d'être et de persister. Il doit aussi constater l'évolution plus rapide du Droit local au contact d'une civilisation nouvelle, en pressentir

1. Solus, *Traité de la Condition des Indigènes en droit privé.* Paris, Sirey, 1927.

les conséquences. Respectueux dans son œuvre des traditions héritées du Passé, soucieux de réglementer les progrès réalisés et de prévoir l'application future de ses lois, le législateur colonial contribuera ainsi pour une large part au succès de la colonisation.

TITRE PREMIER

COCHINCHINE

CHAPITRE PREMIER

PROPRIÉTÉ[1]

§ 1. — Origine et formes

La Chine fit des efforts immenses pour fixer au sol le peuple Annamite épris de liberté et d'aventure « qui porte encore aujourd'hui dans sa promptitude à la rébellion et à l'exode, la trace atavique de son passé migrateur [2] ». C'est l'influence chinoise qui fit naître chez l'Annamite, l'attachement à la terre et le sens de la propriété.

La propriété Annamite[3] est-elle individuelle ou collective? A cette question nous répondrons que les deux types de propriété coexistent en Droit Indigène.

Tout d'abord, il nous faut étudier ce que beaucoup

1. Nous croyons utile de consacrer un chapitre à la propriété avant de décrire le jeu des Sûretés Immobilières. Il existe un lien très étroit entre la propriété foncière et les garanties immobilières et il est impossible de bien comprendre les Sûretés réelles si l'on ne connaît pas le droit de propriété qu'elles affectent.

2. Briffaut, *La Cité Annamite*. Paris, Sirey, 1909-1912.

3. Nous employons ici l'adjectif *annamite* pour désigner la propriété *cochinchinoise*, parce que le droit de propriété présente les mêmes caractères en Annam et en Cochinchine. Très souvent nous parlerons de « *droit annamite* » *lato sensu* pour désigner les institutions juridiques communes au Tonkin, à l'Annam et à la Cochinchine.

d'auteurs nomment « le domaine éminent » de l'Empereur sur toutes les terres. L'Empereur, père et mère du peuple, est le maître suprême des personnes et des biens de ses sujets. Le dominium de la collectivité étatique que représente l'Empereur n'en est pas moins platonique : il se manifeste seulement par la perception de l'impôt et par le retour au domaine impérial des biens abandonnés et soustraits à l'impôt et des terres en déshérence. Le droit du propriétaire terrien annamite est-il donc un véritable Droit de propriété bien qu'il soit soumis à la double condition du paiement de l'impôt et de la mise en culture du fonds ? Oui, nous semble-t-il. N'avons-nous pas dans nos pays de propriété individuelle le devoir de payer l'impôt ? Ne voyons-nous pas, en Droit Français, les biens sans maître aller à l'État (article 713 Code Civil) ? D'autre part, le propriétaire Annamite a de droit d'user, de jouir, de disposer de son bien, toutes prérogatives qui définissent le Droit de propriété individuelle. Pour le déposséder au profit du domaine impérial, il faut invoquer un motif d'utilité publique et lui octroyer une juste indemnité, ce qui démonte l'inviolabilité de la propriété privée. Les deux conditions qui grèvent en Droit Annamite, le droit de propriété en sont donc des restrictions, mais n'en affectent pas la nature.

§ 2. — Biens communaux

Les deux types de propriété : collective et individuelle coexistent dans la commune annamite. D'une part, les particuliers ont sur leurs terres propres, un véritable droit de propriété individuelle (que nous venons de définir). D'autre part, les biens nommés công-diên et công-

thô appartiennent à la collectivité communale et sont répartis périodiquement entre les habitants.

La commune, cellule fondamentale de l'organisme social annamite, est un véritable petit État. Elle répond au besoin de se grouper qu'ont des individus unis par des intérêts et des désirs communs.

La commune, personne morale publique, possède en propre un domaine immobilier privé, le Bon thon-diên, qui est aliénable, susceptible d'être engagé ou loué. A côté de ces biens privés, il existe des biens communaux publics qui sont destinés à subvenir aux besoins du groupe. Ce sont les Công-Diên et les Công-Thô, terres qui ont été à l'origine données, volontairement cédées, ou abandonnées à la commune. Les Công-diên sont les rizières communales, les Công-thô sont les autres terres publiques de la commune non plantées de riz.

Les Công-Diên et les Công-Thô sont frappés d'inaliénabilité. Cette inaliénabilité trouve son fondement dans l'imprévoyance et la prodigalité de l'Annamite ; ce dernier dissipe souvent la totalité de son patrimoine ; il serait réduit à la misère et à la famine, s'il ne lui restait, comme ultime ressource, la part de biens communaux à laquelle il a droit dans la répartition qui se fait tous les six ans. Ainsi la commune annamite « réalise intégralement les conditions du problème économique si pressant et si menaçant que nous pose en Europe l'âpre mal social. »

Malgré la rigueur du principe de l'inaliénabilité des terres communales, les villages ont tendance à enfreindre cette prescription. Ils engagent ou louent à long terme les biens communaux. Le législateur annamite est intervenu à plusieurs reprises pour interdire ou réglementer ces opérations (Ordonnance 2e année de Gia-Long — Ordon-

nance des 5e et 6e années de Thanh-Thaï). L'aliénation des Biens communaux est toujours interdite et sévèrement punie. Le louage et l'engagement ne sont admis qu'exceptionnellement pour des motifs d'utilité publique ; ils ne peuvent être consentis pour une durée excédant trois ans. Au bout de trois ans, les biens loués ou engagés font retour d'office au domaine communal.

§ 3. — Biens de Huong-Hoa

Nous devons enfin mentionner ici un cas plus important de propriété collective absolue du Droit Annamite : celui des biens de Huong-Hoa affectés au culte des ancêtres.

Les deux caractères « Huong-Hoa » désignent « l'encens et le feu » qui brûlent sur l'autel des ancêtres pour honorer leur mémoire et célébrer leur culte. Par extension les mots Huong-Hoa désignent aussi : « la portion du patrimoine destinée à subvenir au culte des ancêtres et à l'entretien des tombeaux. »

« Chaque case, si pauvre soit-elle, chaque sampan renferme à la place d'honneur un petit autel exclusivement réservé à la mémoire des parents disparus et devant lequel brûlent incessamment en fumée odorante, les minces baguettes d'encens. C'est devant lui, au pied des tablettes sur lesquelles sont gravés en caractères dorés les noms des ancêtres vénérés que le chef de famille vient se prosterner journellement en de rituelles génuflexions, c'est à lui que sont réservés les prémices de la récolte, les fruits les plus savoureux, les mets les plus recherchés. » Les biens de Huong-Hoa sont une partie du patrimoine familial destinée à la perpétuation du culte des parents morts.

Les biens de Huong-Hoa sont frappés d'une inaliéna-

bilité prepétuelle et absolue par la loi et la coutume annamites. Le descendant mâle chargé du culte est le simple tenancier de ces biens, il n'a sur eux qu'un droit de jouissance pendant sa vie et qu'un droit de transmission à sa mort. Il ne peut en disposer ni à titre onéreux, ni à titre gratuit. La vente, le partage, le nantissement, la location n'en sont pas permis. Le bénéficiaire du Huong-Hoa qui néglige ses devoirs, qui aliène les biens cultuels encourt la déchéance de ses droits de jouissance. Les tribunaux ne sont pas compétents pour trancher d'office les conflits relatifs au culte domestique. C'est le Conseil de famille qui décide, s'il y a lieu, la déchéance du bénéficiaire; ses décisions sont homologuées par l'autorité judiciaire.

Les biens de Huong-Hoa se transmettent avec le droit au culte de mâle en mâle par ordre de primogéniture. Une terre du culte ne peut être aliénée qu'après désaffectation lorsqu'il n'y a plus de représentant mâle de la branche aînée de la famille, les filles n'étant pas admises à rendre le culte. C'est l'Assemblée plénière de la famille composée de tous les membres majeurs de la famille sans distinction de sexe qui prononce alors la désaffectation et l'aliénation du Huong-Hoa. Sa décision doit être soumise à l'homologation de justice.

***

Philastre [1] a soutenu que la prohibition d'aliéner les biens affectés au culte n'était pas absolue. Il s'appuie sur de malheureux arguments de textes : les textes parlent, en effet, de ventes « illicites » de biens huong-hoataires. Philastre en déduit par *a contrario* que certaines ventes de

1. Traducteur du Code Annamite (*Nouvelle traduction complète*, Paris, Leroux, 1909).

Huong-Hoa peuvent être licites, notamment celles consenties par l'unanimité du groupe familial. Avec les lettrés annamites, nous répondrons à Philastre que le mot « illicite » est lié à toute vente de biens de Huong-Hoa. Ce serait enfreindre le grand principe moral annamite de la piété filiale que d'admettre même exceptionnellement l'aliénabilité des biens cultuels. Les Annamites sont élevés dans la vénération des ancêtres. Leur morale familiale est faite de respect et de devoir. Comme dans la religion des ancêtres chez les peuples de l'antiquité, les morts ont droit au respect et au culte de ceux qu'ils ont engendrés. Ils continuent à faire partie de la famille, ils restent des parents vénérés et profondément aimés. Il est infiniment rare en Annam de voir des descendants trahir leurs devoirs de piété. Malgré cela, la Coutume prudente et soucieuse avant tout de perpétuer le culte des morts, a voulu, en frappant d'inaliénabilité les biens cultuels, mettre certains héritiers à l'abri de la tentation de manquer à leurs pieuses obligations.

Pour porter la constitution d'un Huong-Hoa à la connaissance des tiers, on a recours en Cochinchine à deux procédés de publicité : à l'inscription au Dia-Bô d'une part ; d'autre part, à l'indication de l'affectation cultuelle en caractères gravés sur des bornes de pierre placées au quatre coins ou au centre des champs huong-hoataires.

A côté du Huong-Hoa, nous mentionnerons comme autres biens du culte, le Tuyet-Tu et le Duong-Lao. Le Tuyet-Tu, destiné à l'entretien du culte de toute la famille, n'est frappé que d'une inaliénabilité temporaire limitée à la 2e génération. Le Duong-Lao est l'affectation temporaire d'un bien immeuble à l'assistance de parents pauvres. Son inaliénabilité cesse avec la mort de la personne dont

il assure l'entretien. Sont également inaliénables certains biens donnés à des dignitaires qui ont rendu des services importants à l'Empereur.

§ 4. — Dia-Bo

En Cochinchine, la propriété individuelle devait trouver sa « consécration officielle » dans le Dia-Bô. Le Dia-Bô, qui rappelle le biblon des Grecs, est un registre descriptif des terres qui sert de base à toutes les recherches sur la propriété indigène en Cochinchine.

C'est l'Empereur Gia-Long qui fit procéder au premier mesurage des terres en 1805. Il ne reste plus rien de ce cadastre. L'Empereur Minh-Mang, dans la 17e année de son règne (1836), fit entreprendre de nouveaux travaux de mesurage, il donna l'ordre aux communes d'établir à leurs frais des recueils contenant l'énumération des propriétés et la désignation des propriétaires. Sous la direction d'un haut mandarin de la Cour de Huê, le Khâm-Sai, envoyé spécial de l'Empereur, les opérations de délimitation furent effectuées par des fonctionnaires de rang élevé appelés « mandarins cadastreurs », avec le concours des autorités provinciales en présence des propriétaires intéressés, des autorités communales et des chefs de canton. Les « Dia-Bô » ainsi constitués furent dressés en trois expéditions : l'une « giap » fut envoyée au Grand Tribunal des Finances, la deuxième « at » fut délivrée au « Quan-Bô[1] » de chaque province, la 3e « binh » resta aux archives de la commune.

A la différence du Dia-Bô qui était à l'origine un

1. Le Quan-Bô était le mandarin provincial, le Chef de province.

registre de la conservation de la propriété, les Diên-Bô avaient un caractère purement fiscal : établis à l'aide des Dia-Bô, ils servaient de rôle à l'impôt foncier que la commune versait à l'État.

Le Dia-Bô devait rester immuable. Les changements intervenus dans la propriété devaient être portés sur des rôles de petite et de grande correction. Chaque année des rôles de petite correction étaient dressés. Tous les cinq ans, des opérations plus importantes de révision devaient être dirigées dans chacune des provinces par des envoyés royaux qui rendaient en cas de conflit des décisions motivées, contrôlaient les mutations intervenues pendant les cinq dernières années et faisaient établir le Dai-Tu Dien-Bô (rôle de grande correction).

En tête du Dia-Bô vient un résumé de l'état des terres au moment où le cadastre a eu lieu, donnant la superficie totale des cultures du village, puis la superficie par catégories de cultures. Le Dia-Bô donne ensuite une énumération des terres contenant l'origine de propriété, les limites, la superficie, la nature des cultures et le nom du propriétaire actuel de chaque parcelle. C'est aux villages qu'incombe la tenue des livres du Dia-Bô.

Toutes les mutations de propriété doivent être inscrites au Dia-Bô. L'affectation d'un bien immeuble au culte des ancêtres et l'annexion de terres au domaine communal (Cong-Diên ou Cong-Thô) doivent être mentionnées au Dia-Bô. Les notables ne peuvent remplir la formalité d'inscription que lorsqu'ils en sont requis par les intéressés porteurs de titres. Ils ont le droit de refuser pour de justes motifs l'inscription au « bô » qui se fait sous la responsabilité du village. En cas de contestations il faut recourir à l'autorité judiciaire.

L'inscription au Dia-Bô est requise pour l'opposabilité aux tiers [1].

Quand l'inscription est obtenue, elle constitue une présomption de propriété [2]. Les parties dans un procès relatif à une question de propriété immobilière peuvent apporter des extraits du Dia-Bô comme instruments de preuve. Mais cette présomption de propriété n'est qu'une présomption *juris tantum* que peut détruire la preuve contraire. L'inscription au Dia-Bô ne suffit pas à créer au profit de l'inscrit plus de droits qu'il n'en résulte pour lui de la convention qui justifie l'inscription.

Si nous comparons le système du Dia-Bô et celui du Livre Foncier de 1925 que nous étudierons longuement plus tard, nous constatons que tous deux prennent en considération l'immeuble seul et organisent un système de publicité réelle. Mais il existe une différence fondamentale entre les deux régimes, différence qui révèle un vice du Dia-Bô : tandis que l'ancien Livre foncier annamite n'a qu'une valeur probante relative (nous avons vu qu'il établit seulement une présomption simple de propriété), le Livre foncier de 1925 est un moyen de preuve absolue : l'inscription au registre foncier de 1925 constitue une preuve irréfragable de propriété. Autre différence essentielle : tandis que les mentions faites au Dia-Bô concernent presque uniquement les mutations de propriété, le Livre foncier de 1925 est un tableau complet et fidèle de la propriété et de tous les actes qui l'intéressent : baux à ferme ou à loyer, charges et servitudes, mutations, nantissements et hypothèques.

Des textes locaux ont préparé l'avènement du nouveau

1. Solus, *op. cit.*, p. 261.

2. Cf. Cour d'Appel de l'Indochine, 28 janvier 1916, *Dareste*, 1915, 3, 181. Cass. req., 13 et 18 janvier 1925, *Dareste*, 1925, 3, 93.

régime. Par arrêté du Gouverneur de la Cochinchine à la date du 6 mars 1891, les Administrateurs Chefs de provinces nommés Conservateurs de la Propriété Foncière furent chargés de réviser les Dia-Bô. Des mentions plus complètes que celles contenues au Dia-Bô devaient être insérées dans les documents tenus par l'Administration française, toutes les charges affectant les immeubles (telles que les affectations cultuelles ou les ventes avec faculté de rachat et les nantissements) devaient être inscrites au Dia-Bô remanié. Tous les conflits sérieux relatifs à la propriété étaient portés devant les tribunaux. Les mentions ne pouvaient être faites que par les Administrateurs Conservateurs sur la présentation d'actes authentiques. Le Dia-Bô ainsi modifié existait en double expédition : l'une restait entre les mains du Conservateur de la Propriété Foncière, l'autre était déposée à la Maison Commune du village. C'est par les soins de l'Administrateur et des notables que les deux registres étaient mis à jour et suivaient les transformations de la propriété immobilière.

Un arrêté du 18 février 1921 [1] est venu apporter d'autres perfectionnements au système, tendant à assurer une publicité plus élargie des droits réels et des charges affectant la propriété.

D'une simple matrice cadastrale qu'était l'ancien Dia-Bô, l'Administrateur Français a fait une sorte d'organe de publicité, un « Livre foncier embryonnaire » qui fut en Cochinchine une source de renseignements précieux pour l'établissement du nouveau régime de 1925. Le Dia-Bô est appelé à disparaître dans un délai plus ou moins long, par suite de l'établissement des Livres Fonciers définitifs.

1. R. *Dareste*, 1922, 1, 567.

CHAPITRE II

VENTE AVEC FACULTÉ DE RACHAT

§ 1. — Définition et utilité

Nous nommons vente avec faculté de rachat, l'institution annamite du Mai-lai-thuc. Philastre a traduit cette expression par nantissement. Aubaret [1] a appelé cette opération une hypothèque. Ces deux interprétations sont fantaisistes et fausses. En annamite, « mai » signifie « vendre », « lai » veut dire « de nouveau », « thuc » signifie « acheter » (Vendre pour acheter de nouveau). Nous pouvons donc, sans commettre d'erreur, traduire « mai-lai-thuc » par « Vente avec faculté de rachat ». Le débiteur vend son bien à son créancier en l'affectant au paiement de sa dette. Il se réserve la faculté de reprendre le bien engagé lorsqu'il aura entièrement désintéressé son créancier. A défaut de paiement à l'échéance, le créancier acquéreur devient propriétaire irrévocable. La condition résolutoire de rachat qui menaçait son droit a disparu.

En Cochinchine, la propriété est morcelée et le paysan tient beaucoup à sa terre. Quand il est pressé par le besoin, le mai-lai-thuc est pour lui une opération qui lui permet d'aliéner son bien sans perdre la possibilité d'en recouvrer

1. Traducteur du *Code Annamite : Lois et règlements du Royaume d'Annam.* Paris, Imprimerie Nationale, 1865.

un jour la propriété. Il vend sa terre sous condition de retour à un prix faible qui lui en facilitera le rachat dans la suite.

§ 2. — Nature du Mai-lai-thuc

Le mai-lai-thuc est une vente affectée d'une condition résolutoire de retour, mais une vente véritable. La loi annamite y attache certains effets de la vente, notamment elle stipule la nullité d'une seconde vente suivant un mai-lai-thuc, que cette seconde vente soit définitive (art. 382 Code des Lê) ou à rachat (article 89 Code Gia-Long). D'autres règles sont communes au mai-lai-thuc et à la vente définitive désignée par les mots doan-mai ou tuyet-mai. La vente à retrait de la chose d'autrui est nulle. Il est interdit de vendre sous condition de retour certains biens tels que les biens du culte, les terres et les rizières publiques.

Cependant, le mai-lai-thuc diffère juridiquement de la vente définitive en ce qu'il implique le retour du bien vendu à titre de garantie. Les Annamites considèrent la vente définitive (tranchée, coupée) comme un événement dangereux et irrémédiable. Aussi, les textes (Ordonnance 20e année de Minh-Mang) recommandent aux contractants de mentionner clairement s'il s'agit d'un acte de vente perpétuelle ou d'une vente avec retour. Nous noterons ici l'étroite parenté entre le Droit Annamite et le Droit Chinois. Le Droit Chinois [1] distingue lui aussi la vente irrévocable (tsiue–mai) et la vente révocable (houo-mai) ; la loi chinoise ordonne également aux contractants de bien préciser qu'ils concluent une vente à rachat ou une vente

1. R. P. Hoang, *Notions techniques sur la propriété en Chine*, Chang-Haï, Mission Catholique, 1897.

perpétuelle (brisée). Les lois chinoise et annamite protègent ainsi les débiteurs vendeurs contre des créanciers peu scrupuleux qui, profitant de l'obscurité des termes des contrats, prétendraient avoir conclu une vente définitive et être propriétaires irrévocables des biens vendus sous condition de retour.

§ 3. — Formes et publicité

La loi annamite ne prescrit pas expressément de formes spéciales pour la vente à retrait ; mais nous devons faire remarquer que l'article 89 Code Gia-Long a omis de reproduire le premier paragraphe de l'article 91 du Code Chinois des Tsing qui disait : « Quiconque vendra des terres à retrait, autrement que par contrat écrit et passé dans les formes pour être taxé par le magistrat, sera puni. » De plus, les décrets I et II qui suivent l'article 89 du Code de Gia-Long supposent l'existence d'un écrit et en admettent le principe en matière de vente de terres. Le débiteur remet à son créancier les titres de propriété ainsi que l'acte de vente à retrait écrit sur papier libre signé des témoins et authentiqué par le contrôle de l'autorité communale. En Droit Annamite, l'acte est authentique quand il est certifié et signé par deux ou trois notables au nombre desquels on compte toujours le maire du village. Le maire appose le cachet de la commune en regard de sa signature et sur les parties essentielles de l'acte. L'intervention des notables certificateurs, véritables officiers publics, et l'apposition du sceau du village confèrent aux actes un caractère d'authenticité et les rendent dignes de la foi publique.

Est-il fait mention au Dia-Bô d'une vente sous condition de retour ? La question reste obscure. Certains auteurs

suivis par une jurisprudence constante prétendent que le débiteur reste inscrit au Dia-Bô et en déduisent qu'il « demeure propriétaire du bien engagé ». Cette opinion erronée naît d'une confusion trop fréquente chez les praticiens du Droit Annamite entre la vente avec faculté de rachat et l'engagement immobilier que nous étudierons plus loin, dans lequel la propriété de l'immeuble ne passe pas au créancier. Beaucoup d'auteurs s'acharnent à démontrer que la vente à rachat a les caractères du nantissement ; d'autres parlent du « rachat des biens nantis » ou de « vente nantissante sous condition de rachat » ; d'autres encore disent que « la vente à réméré et le nantissement se confondent, sont soumis aux mêmes prescriptions légales et ne constituent qu'une seule espèce de contrat ». La jurisprudence est aussi incertaine. Un arrêt isolé[1] voit dans le mai-lai-thuc une vente à réméré. Dans les décisions jurisprudentielles, nous trouvons les expressions suivantes : « la vente à réméré ou nantissement immobilier », « la vente à réméré faite à titre de nantissement ». Dans la vente à rachat et à l'encontre de ce qui se passe dans l'engagement immobilier, la propriété passe des mains du débiteur dans celle du créancier dès la conclusion du contrat. Comment expliquerait-on sans cela le fait que l'acheteur à retrait peut revendre le bien (évidemment sous condition de rachat) par le chuyen-mai-lai-thuc (vente successive à rachat) ? Il doit donc y avoir mention de la vente à rachat au Dia-Bô, et cette mention constate le transfert de propriété. Même en admettant que le débiteur reste inscrit au Dia-Bô, il ne faudrait pas y voir la preuve que la propriété demeure entre les mains du débiteur. Nous savons

1. Cour Saïgon, 10 janvier 1901, *Journal Judiciaire Indochine*, 1901, p. 134.

que l'inscription au Bô ne constitue qu'une présomption de propriété destructible par la preuve contraire et qu'elle ne serait pas opposable à l'acheteur sous condition de rachat, porteur d'un acte authentiqué par la signature des notables communaux. L'acheteur à retrait a donc un instrument de preuve puissant pour démontrer son droit conditionnel de propriété.

Par contre, le débiteur-vendeur, s'il ne restait pas inscrit au Bô, ne serait pas en mesure d'invoquer le retour. C'est, en effet, l'acheteur qui est en possession de l'acte qui l'oblige à rendre le bien contre remboursement du prix. Nous estimons donc que le débiteur demeure inscrit au Bô afin de pouvoir prouver son droit de rachat s'il peut un jour exercer cette faculté.

§ 4. — Effets du Mai-lai-thuc

A l'origine, la faculté de rachat durait indéfiniment. Mais, en menaçant de révocation la propriété des acheteurs à retrait, elle créait une incertitude lourde d'inconvénients fondamentaux. C'est pourquoi la loi est intervenue pour interdire aux parties de convenir d'un délai excédant trente ans, tout en les laissant libres de fixer à leur gré la date du rachat. Conformément à l'article 383 du Code des Lê et à l'Ordonnance de 1839 de Minh-Mang, si la durée n'est pas clairement exprimée, on considèrera le délai comme étant de trente ans ; passé trente ans, on n'autorisera plus le rachat. Certains auteurs ont prétendu que l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang ne concernait pas la vente avec faculté de rachat, mais bien l'« engagement immobilier ; d'autres soutiennent que l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang ne vise que le mai-lai-thuc. Nous

verrons plus tard qu'en dépit de certaines querelle de mots, l'Ordonnance de 1839 établit une prescription trentenaire relative aux deux institutions.

Quand, dans le délai convenu ou dans les trente ans (lorsqu'aucun délai n'a été fixé pour le rachat), le débiteur ne désintéresse pas son créancier, la faculté de rachat ne peut plus être exercée utilement. Le créancier n'a plus le droit d'exiger le paiement de la dette. Il a seulement le droit de conserver définitivement le bien vendu ; il en devient propriétaire irrévocable (Ordonnance 20e année de Minh-Mang).

Pendant le délai convenu pour le rachat, l'acheteur est propriétaire, il peut donc exercer tous les droits qui s'attachent à cette qualité. S'il est remboursé avant l'expiration du délai, il est dans l'obligation de restituer le bien. Ce bien retourne libre de toutes charges au débiteur libéré. La vente est résolue rétroactivement.

L'acheteur ne peut refuser de rendre le bien à l'expiration du délai stipulé : « le délai étant déjà expiré et le vendeur présentant alors son juste prix à fin de rachat, l'acheteur qui soutiendra de fausses raisons pour ne pas consentir au retrait conventionnel, subira 40 coups de rotin [1]. » Dans ce cas, il sera tenu de restituer les fruits indûment perçus à partir du jour de la demande de retrait et ce retrait sera ordonné selon le prix originaire .

L'article 383 du Code des Lê stipule que le rachat ne peut avoir lieu qu'à certaines époques de l'année (au 15e jour du 3e mois pour les rizières d'automne et au 15e jour du 9e mois pour celles d'été). Les terres vendues à retrait étant presque toutes des rizières, la coutume et

1. Code de Gia-Long. Cf. Philastre, *Code Annamite*, t. VI, art. 89.

la loi veulent que la récolte appartienne à celui qui l'a ensemencée. Le vendeur qui use de la faculté de rachat doit rembourser le prix. L'acheteur peut obtenir une indemnité pour réparations nécessaires ou pour améliorations apportées au fonds. L'action de rachat peut être exercée par les héritiers du vendeur. Après l'expiration du délai, le vendeur ne peut plus forcer l'acheteur à lui rendre l'immeuble ; il n'a plus aucun droit sur l'immeuble qui est devenu la propriété définitive de l'acheteur.

§ 5. — Parallèle avec la vente a réméré française et appréciation critique

Le mai-lai-thuc ressemble beaucoup à la vente à réméré française. Les deux institutions aboutissent à réserver au vendeur le droit de reprendre sa chose en rendant le prix à l'acheteur dans un délai déterminé.

Il y a, dans les deux cas, transfert de propriété sous condition résolutoire rétroactive. La seule différence que l'on puisse relever concerne la durée du délai : l'article 1660 du Code Civil stipule que la faculté de rachat ne peut être fixée pour un terme excédant cinq ans. Nous avons vu en Droit Annamite, que depuis l'Ordonnance de Minh-Mang le délai maximum accordé aux parties est de trente ans. Cette différence est sans importance, elle ne touche pas à la nature profonde de l'institution que nous retrouvons la même dans les deux droits. Notre vente à réméré n'avait-elle pas avant la Révolution le même délai maximum de trente ans ? Quand une institution répond aux besoins premiers des individus, surtout lorsqu'elle correspond à un stade peu avancé de développement juridique, elle revêt partout les mêmes aspects et présente les mêmes carac-

tères. N'y a-t-il pas une parenté certaine entre la vente révocable chinoise, la vente à rachat annamite, l'aliénation fiduciaire romaine et la vente à réméré de l'ancien Droit Français ?

La vente avec faculté de rachat est un mauvais système de garantie. Elle dépouille le débiteur de sa terre au moindre emprunt et absorbe d'un seul coup tout son crédit. Aussi est-elle de moins en moins utilisée en Droit Annamite. Elle a fait place insensiblement à l'engagement immobilier qui, nous le verrons plus loin, laisse au débiteur la propriété du bien servant de garantie.

L'engagement immobilier est un perfectionnement de la vente à retrait. Peu à peu, sous l'action graduelle de la pratique, l'engagement immobilier plus commode et plus respectueux de la propriété a été utilisé par les Annamites. Les deux institutions ont vécu côte à côte sans qu'on cherche jamais à les différencier nettement.

De cette promiscuité, sont nées les erreurs et les confusions. Les discussions doctrinales enchevêtrées aux décisions jurisprudentielles ont plongé la question dans l'obscurité la plus totale. Ceux qui essaient de clarifier cette étude et de déterminer les caractères et les effets d'institutions proprement annamites, se heurtent au désordre du Droit d'Annam et à son défaut absolu de rectitude juridique.

Assimiler la vente à rachat annamite au nantissement immobilier serait nier l'existence première du mai-lai-thuc transférant immmédiatement la propriété à l'acheteur à retrait. Ce serait aller à l'encontre de la vérité historique, rendre inexplicables certains textes tels que l'Ordonnance 20e année Minh-Mang et faire du droit en négligeant toutes considérations psychologiques. Philastre lui-même qui a

succombé à l'erreur d'une confusion, reconnaît que certains actes annamites « stipulant que, à défaut de paiement à l'époque convenue, le bien deviendra la propriété du nanti » sont de véritables « ventes à réméré ».

En réalité, il nous apparaît que la vente à rachat, telle que nous l'avons étudiée et définie, a existé seule à l'origine. Puis elle s'est transformée insensiblement pour donner naissance à des contrats hybrides qui tenaient à la fois du mai-lai-thuc et de l'engagement immobilier. L'engagement tel que nous l'étudierons s'est dégagé peu à peu. Mais ont coexisté dans la pratique toutes ces opérations successivement nées que nous appellerons, avec M. d'Enjoy [1], les « engagements rachetables ».

1. Enjoy (P. d'). *Etude pratique de la législation civile annamite*, Paris Challamel, 1894.

CHAPITRE III

ENGAGEMENT IMMOBILIER

§ 1. — Généralités

En Droit Annamite, cette institution juridique se nomme le « Diên-Cô » : « Diên » signifie : mettre en gage, donner en nantissement; — « Cô » veut dire : louer, confier aux soins d'autrui. Dans l'engagement immobilier comme dans le mai-lai-thuc, il y a remise de l'immeuble par le débiteur à son créancier ; à l'expiration du délai prévu ou imposé par la loi, il y a retour de l'immeuble au débiteur contre remboursement de la dette au créancier. Une différence fondamentale sépare ces institutions, différence qui exista de tous temps et qui existe encore en Droit Annamite, différence qui échappa à la vue de bien des contractants, à des théoriciens et à des praticiens du Droit Annamite. Elle réside dans le fait que le mai-lai-thuc réalise un transfert immédiat de propriété tandis que l'engagement immobilier opère seulement un transfert de possession. La preuve nous en est apportée par le fait qu'un bien vendu avec faculté de rachat peut être revendu en Droit Annamite par le chuyen-mai-lai-thuc, toujours sous condition de rachat, tandis qu'un immeuble engagé est indisponible, ainsi que nous le verrons dans la suite du présent chapitre.

L'engagement immobilier, qui apportait une amélio-

ration sensible au système de crédit indigène et qui constituait juridiquement un progrès sur le mai-lai-thuc devait avoir un réel succès auprès de l'Annamite attaché à sa terre et soucieux d'en conserver la propriété.

§ 2. — Aspects, formes et publicité

L'engagement immobilier se présente sous deux formes différentes :

Dans le premier aspect du Diên-Cô, le débiteur engage ses biens et convient que s'il acquitte sa dette avant l'expiration d'un délai déterminé, la somme à rembourser devra comprendre, en plus du principal, les intérêts pour le temps écoulé depuis le contrat d'engagement. Au contraire, s'il se libère à la fin du délai convenu, il ne rendra que la somme prêtée. Il y a ici compensation entre les fruits de l'immeuble et les intérêts de la somme prêtée, le fonds constituant la garantie du capital. Mais cette compensation n'a lieu qu'autant que la jouissance aura duré un certain temps.

Dans le 2e aspect de l'engagement immobilier, l'immeuble fait retour au débiteur au bout d'un certain temps, sans que la somme prêtée soit restituée par celui-ci. Ici, les fruits perçus par le prêteur libèrent l'emprunteur de sa dette. La jouissance amortit la dette par sa durée.

L'engagement immobilier est un contrat réel qui se réalise par la tradition de l'immeuble et qui doit être conclu en la forme authentique. L'acte est rédigé par écrit en double expédition et authentiqué par la certification des notables du domicile des parties et par l'apposition du cachet du village sur la signature du maire. L'acte non revêtu de la certification des notables fait quand même

foi entre les parties contractantes. Le créancier ne concourt pas à l'acte. Il reçoit une expédition de l'acte et les titres de propriété. L'autre expédition reste aux archives du village ; tous les mois les expéditions d'actes sont adressées aux Chefs de province pour être transcrites sur les registres du chef-lieu. L'acte qui constitue le nantissement doit être mentionné en marge du Dia-Bô en regard du nom du propriétaire de l'immeuble nanti qui reste inscrit au rôle foncier. Cette mention rend le nantissement opposable aux tiers.

Remarquons ici la différence qui sépare l'engagement immobilier de la vente avec faculté de rachat. Dans la vente rachetable, l'inscription au Dia-Bô est pour le débiteur-vendeur le seul moyen de prouver son droit au retour de l'immmeuble ; elle n'empêche pas la vente d'avoir lieu puisque la simple présomption de propriété qu'elle constitue est destructible par la présentation de l'acte authentique translatif de propriété. Au contraire, dans l'engagement immobilier, l'inscription au Bô constitue toujours une présomption *juris tantum* de propriété, mais une présomption que ne peut renverser l'acte constitutif de nantissement, acte qui peut seulement opérer transfert de possession.

§ 3. — Effets du Dien-Cô

L'engagement a la durée que fixe le délai mentionné dans l'acte. Ce délai ne peut excéder trente ans, comme nous le verrons plus loin en détail. Si aucun terme n'est convenu, le débiteur a le droit de rembourser sa dette quand il lui plaira et le créancier a le droit de réclamer ce qui lui est dû quand il voudra, ceci durant trente ans.

Pendant la durée du contrat d'engagement, le créancier est tenu de conserver l'immeuble et de l'administrer comme le ferait un propriétaire soigneux et diligent. Quand le délai expire, si le débiteur offre le remboursement de la dette, le créancier ne peut retenir l'immeuble sous aucun prétexte. Si le créancier se refuse à rendre l'immeuble, il est frappé d'une sanction pénale et il est tenu de restituer les fruits et revenus indûment perçus depuis l'expiration du délai.

Si le débiteur n'a pas, à l'arrivée du terme, les ressources nécessaires au remboursement, le créancier reste en possession de l'immeuble pour compenser le non-acquittement de la dette. Il exerce là un véritable droit de rétention. Selon les vieilles coutumes annamites inspirées du Droit Chinois, sur la demande du nanti, on procède à une expertise pour déterminer la valeur actuelle de l'immeuble ; afin d'en acquérir la propriété, le créancier devra verser au débiteur l'excédent du prix de l'immeuble sur le montant de sa créance.

Si le créancier refuse cette combinaison, l'emprunteur peut conserver sa propriété en faisant désintéresser son prêteur par un tiers. Ce tiers devient bénéficiaire du nantissement et se trouve, en quelque sorte, subrogé aux droits du premier créancier. Cette possibilité est d'ailleurs rarement utilisée par les Annamites. Le créancier a un droit de préférence sur le prix de l'immeuble quand celui-ci est mis en vente. Contrairement à une jurisprudence audacieuse, le créancier n'a pas le droit à l'échéance de saisir, de faire vendre l'immeuble aux enchères et de se faire payer par préférence à tous autres créanciers. La thèse jurisprudentielle ne trouve aucun fondement dans la législation annamite qui ignore la vente forcée par autorité

de justice. Il est plus simple et plus exact d'admettre que l'immeuble engagé n'est pas soumis au droit de gage des autres créanciers, tant que le créancier nanti n'est pas désintéressé. Le prix de l'immeuble, si celui-ci est vendu sur la demande des créanciers avec autorisation de justice, servira avant tout à désintéresser le créancier gagiste.

Les biens communaux et les biens du culte, frappés en principe, d'une inaliénabilité absolue, ne peuvent faire l'objet d'un contrat d'engagement immobilier. Toutefois, en ce qui concerne les Công-Diên et les Công-Thô, contrairement à l'Ordonnance de la 2e année de Gia-Long, ces biens pourront être exceptionnellement engagés dans les cas urgents de nécessité publique, mais seulement pour une durée inférieure à trois ans. Quand on a donné en gage une terre indivise, chacun des co-propriétaires peut la dégager, le co-propriétaire qui libère l'immeuble est censé agir comme le mandataire de tous.

L'immeuble engagé à un premier créancier ne peut l'être à un second. Si cependant un second contrat d'engagement est passé, il est nul, l'immeuble demeurera entre les mains du premier créancier, et le second sera remboursé de ce qu'il avait prêté. L'article 89 du Code Annamite punit le propriétaire en l'assimilant à l'auteur d'un vol. En ce qui concerne les personnes qui ont concouru à l'acte frauduleux, la loi distingue selon qu'elles ont connu ou non le caractère frauduleux du contrat : dans le premier cas, elles sont frappées de la même peine que le créancier coupable; dans la seconde hypothèse, elles ne sont pas jugées responsables.

§ 4. — Effets de l'expiration du délai d'engagement pacte commissoire annamite

Nous voulons parler ici d'une controverse relative à e qui se passe si, à l'expiration du délai, le débiteur ne peut dégager l'immeuble.

Certains auteurs prétendent que le délai convenu étant venu à expiration, le débiteur ne peut plus réclamer son immeuble qui est devenu la propriété définitive du créancier. Il en serait de même après trente ans, si ce délai a été prévu ou si aucun délai n'a été prévu.

Cette première opinion nous paraît forcer le sens de l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang et entraîner une nouvelle confusion entre la vente avec faculté de rachat et l'engagement immobilier.

D'autres auteurs rejettent ce point de vue et voulant assimiler l'engagement immobilier annamite à l'antichrèse française , soutiennent que le créancier ne devient pas propriétaire de l'immeuble à l'expiration du délai quel qu'il soit. Cette interprétation est arbitraire et contraire au texte annamite, aux termes duquel si la durée de l'engagement n'est pas clairement exprimée, on considérera le délai comme étant de trente ans, et passé trente ans, on n'autorisera plus le retour du bien à son ancien propriétaire.

D'autres auteurs enfin, à l'opinion desquels nous nous rallions parce qu'elle est conforme à la vérité juridique et au sens profond des textes annamites, n'admettent pas que l'expiration d'un délai inférieur à trente ans consacre la propriété du créancier nanti. Et en cela s'affirme la différence souvent oubliée entre l'engagement immobilier

et la vente avec faculté de rachat. Ils acceptent par contre qu'après trente ans, le créancier nanti devienne propriétaire définitif de l'immeuble engagé. C'est là une règle du Droit Annamite qui trouve sa raison d'être dans la nécessité de maintenir la stabilité de la propriété « qu'il serait impossible d'assurer, si on laissait persister indéfiniment des situations équivoques ».

Il semble qu'on se trouve ici en présence d'une prescription trentenaire. M. Gallois-Montbrun [1] soutient qu'il n'y a pas prescription. Il parle d'une fausse interprétation de l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang. Cette Ordonnance concernerait uniquement, d'après M. Gallois-Montbrun, la vente avec faculté de rachat. M. Gallois Montbrun invoque les termes « rachat », « racheté », employés dans l'Ordonnance de 1839. S'il fallait s'attacher à la lettre du texte, nous pourrions invoquer qu'on lit également dans l'Ordonnance « mise en nantissement », « engagement de rizières et de terres ». N'oublions pas que nous sommes en présence de la traduction d'un texte de Droit Annamite, droit dont le vocabulaire juridique est incertain. Il apparaît que dans l'esprit des auteurs de l'Ordonnance de 1839, il y eut une confusion entre les deux institutions sœurs et simultanément employées dans la pratique. Nous croyons donc pouvoir dire que cette Ordonnance vise les deux formes d'engagements rachetables. Quel serait, sans ce texte et selon l'interprétation de M. Gallois-Montbrun, le sort d'un bien immeuble engagé après un délai de trente ans, stipulé ou non ? La question serait sans réponse et cette lacune aurait plongé les contractants dans une incertitude qui les aurait fait renoncer

1. Gallois-Montbrun, *Du Gage immobilier et de l'Hypothèque en Droit Annamite* (Thèse, Paris, Sirey, 1915).

de bonne heure au contrat d'engagement immobilier. Il n'en fut rien. Il est donc certain que l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang comme le décret chinois de la 18e année de Kien-Long dont elle s'inspire, vise la vente avec faculté de rachat et l'engagement immobilier. Voilà, pourquoi on peut parler de prescription trentenaire de l'engagement immobilier. Cette prescription diffère de la prescription acquisitive du Droit Français : la prescription acquisitive française n'opère pas de plein droit; elle doit être invoquée par le possesseur et celui-ci peut y renoncer. En Droit annamite, l'acquisition de la propriété se fait de plein droit et le créancier ne peut pas renoncer à son droit de propriété. Le Droit Annamite n'admet pas comme le Droit Français, le principe de la prescription acquisitive ou plutôt il en a limité restrictivement les cas. Ces cas sont au nombre de deux : le premier est prévu par l'article 89 du Code Gia-Long, aux termes duquel les partages ne peuvent plus être attaqués lorsqu'ils datent de plus de cinq ans ; le deuxième cas est celui que nous venons d'étudier, celui de la prescription trentenaire en faveur du créancier nanti et de l'acheteur avec faculté de rachat (Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang). La loi annamite reste muette sur tous les autres cas. Certains auteurs ont jugé cette lacune regrettable : parmi eux, M. Durwell [1] se demande si le législateur annamite a ignoré le mode d'acquisition par prescription ou « si les textes qui ont établi la prescription, imprudemment égarés, ne nous sont pas demeurés inconnus ? » Cet oubli du législateur annamite fut en effet, à l'origine de spoliations et de conflits. Mais nous verrons plus loin comment la Réforme de 1925 en

1. Durwell, *Doctrine et Jurisprudence en matière civile annamite*. Saïgon, Claude, 1901, 2 volumes.

instaurant un régime de publicité absolue a rendu inutile le procédé empirique de la prescription.

Fermons cette parenthèse ouverte sur la prescription et revenons à l'engagement immobilier du Droit Annamite. La clause stipulant d'une façon expresse que le créancier à défaut de paiement par le débiteur, deviendrait propriétaire de l'immeuble engagé, si elle est interdite en Droit Français, est parfaitement valable en Droit Annamite. Ce pacte commissoire n'entame pas la nature propre du contrat de gage immobilier. Nous pouvons nous demander si ce genre de pacte ne serait pas un reste de la vente avec faculté de rachat et un nouvel effet de la confusion trop fréquente entre les deux institutions parentes du Droit Annamite ? Contrairement à l'avis de M. Durwell[1], « on va manifestement à l'encontre de la volonté du législateur, nous dit M. Boudillon, lorsqu'on prétend appliquer aux conventions constitutives de gage immobilier, la disposition prohibitive du pacte commissoire inscrite à l'article 2088 du Code Civil[2] ». Certains arrêts de la Jurisprudence statuent d'ailleurs dans ce sens : le débiteur peut reprendre l'immeuble en acquittant sa dette tant que dure le délai de trente ans. Mais si une clause stipule qu'à défaut de remboursement le créancier devient propriétaire de l'immeuble engagé, l'expiration du délai consacre ce droit de propriété (Cour Saïgon, 6 juin 1895. Cour Hanoï, 8 mai 1901. Cour Hanoï, 24 décembre 1924). Cette même jurisprudence admet, détail intéressant, que l'acte par lequel le créancier déjà nanti consent à augmenter le crédit fait à son débiteur sur la terre donnée en nantissement, ne peut être consi-

1. Durwell, *op. cit.*

2. Boudillon, *La Réforme du Régime de la Propriété Foncière en Indochine.* Imprimerie d'Extrême-Orient, Hanoï, 1927.

déré comme interruptif de prescription (Cour Saïgon, 11 octobre 1883). Dans l'esprit des juges, la distinction entre le mai-lai-thuc et l'engagement immobilier est imprécise et prête souvent à des confusions fâcheuses.

§ 5. — Nature et critique de l'engagement immobilier

Quelle est la nature de l'engagement immobilier ?

Est-ce une cession d'usufruit comme l'ont soutenu certains auteurs ?

Il faut certainement répondre par la négative : l'usufruit est un démembrement de la propriété donné pour la jouissance d'une chose appartenant à autrui, tandis que l'engagement immobilier annamite est un droit réel de garantie. Il y a dans le Diên-Cô une idée dominante de remboursement qui n'existe pas dans la cession d'usufruit. La cession d'usufruit n'est pas une sûreté, l'engagement immobilier est une sûreté qui assortit une créance. De plus, l'usufruit est un droit temporaire, intransmissible aux héritiers de l'usufruitier, tandis que dans l'engagement immobilier, les droits du nanti passent à ses héritiers.

Est-ce une antichrèse ? L'engagement immobilier annamite ressemble en effet, à l'antichrèse du Droit Français. Comme l'engagement immobilier, l'antichrèse est un contrat par lequel un débiteur transfère à son créancier la possession de son immeuble pour qu'il en perçoive les fruits . Dans l'antichrèse française [1] comme dans l'engagement immobilier annamite, le seul défaut de paiement au terme convenu n'entraîne pas transfert de propriété sur la tête du créancier ; de plus, le prêteur nanti jouit du

1. Art. 2085 et suiv., *Code civil français.*

droit de rétention, il peut refuser de rendre le fonds tant que la dette n'est pas payée. Ces deux institutions semblables diffèrent cependant pas les traits suivants : d'abord l'Ordonnance de Minh-Mang a introduit en matière de nantissement annamite une prescription trentenaire au profit du créancier nanti.

En second lieu, le nanti peut, en Droit Annamite, acquérir très facilement la propriété de l'immeuble engagé, il lui suffit pour cela de verser l'excédent de la valeur de l'immeuble sur le montant de la créance. En Droit Français, il lui faut faire saisir l'immeuble , le faire vendre aux enchères et se payer par préférence à tous autres créanciers.

Autre différence : dans la forme la plus répandue de l'engagement immobilier annamite, les fruits compensent les intérêts de la somme prêtée et ne sont pas imputés sur le capital, comme dans l'antichrèse française.

Enfin, au contraire de l'antichrèse française, l'engagement immobilier annamite rend le bien indisponible pendant toute la durée du nantissement.

L'engagement immobilier est une garantie supérieure au mai-lai-thuc puisqu'il n'entraîne pas le transfert de propriété. C'est un instrument de crédit adapté à la mentalité de l'Annamite qui répugne à se séparer définitivement de ses biens. Ce contrat a joui d'une faveur très grande : le propriétaire foncier, dans la gêne, engage son bien en espérant, souvent à tort, pouvoir un jour en recouvrer la possession.

Cette garantie énergique pour le créancier a l'inconvénient d'entraîner la dépossession du débiteur. On peut dire de l'engagement immobilier annamite ce que l'on a dit de l'antichrèse française : « ce n'est pas un contrat de peuple civilisé. » L'engagement immobilier gêne la cir-

culation des biens. C'est un droit que l'on ne peut faire disparaître par la purge. L'acquéreur d'un immeuble engagé est obligé de subir l'exercice du nantissement. En Droit Annamite, il n'y a pas de vente possible d'un immeuble donné en nantissement. Il faut attendre l'expiration du délai pour désintéresser le créancier et éteindre l'engagement. Ces inconvénients ont suscité la pratique en Droit Annamite d'une forme nouvelle de nantissement : le nantissement fictif que jusqu'à présent nous avons passé à dessein sous silence.

§ 6. — Du nantissement fictif et de l'existence de l'hypothèque en Droit Annamite

Certains auteurs au nombre desquels se range M. Gallois-Montbrun [1] ont soutenu que l'hypothèque existe en Droit Annamite.

Le Père Hoang[2] dans ses *Notions Techniques sur la propriété en Chine* distingue l'antichrèse (tien-tang) de l'hypothèque (ti-ya). « Dans l'antichrèse, nous dit-il, le débiteur livre la chose et ne paie pas d'intérêt pour l'argent emprunté, le créancier jouit de la chose et en perçoit les fruits en guise d'intérêt. Dans l'hypothèque, le débiteur garantit le paiement intégral de sa dette sur le prix de l'immeuble, il ne cède rien et il paie l'intérêt. Le créancier n'a pas le fruit, ni l'usufruit de l'objet, mais si l'argent prêté ne lui est pas remboursé, il a droit de se faire payer sur le prix des biens immeubles inscrits en caution de sa créance ». Ainsi le débiteur ne perdrait pas la possession ni la jouissance de son bien. Nous serions en présence d'une

1. Gallois-Montbrun, *op. cit.*
2. R. P. Hoang, *op. cit.*

« évolution brusquée du gage immobilier » qui serait devenu une véritable hypothèque avec son caractère spécifique : le non-dessaisissement.

D'autres auteurs, au contraire, comme M. Luro [1] ont prétendu que l'Annamite n'a même pas eu la notion de l'hypothèque.

Aux dires de ces doctrinaires, l'Annamite ne pourrait « généralement emprunter en gardant son bien », ce qui pourtant se passe fréquemment en Droit Annamite par le procédé du nantissement fictif que nous allons étudier.

Ces deux opinions excessives dans un sens comme dans l'autre traduisent mal la réalité. Il est certain qu'il existe, en Droit Chinois et en Droit Annamite, un contrat de garantie sans transfert de possession qui diffère de l'ancien Diên-Cô. Ce contrat qu'on a appelé le « nantissement fictif » se réalise par simple remise du titre de propriété au créancier et par inscription au Dia-Bô.

D'autre part, le créancier n'a plus le droit de rétention puisqu'il n'est pas mis en possession de l'immeuble du débiteur. « Pour retenir, il faut tenir déjà. » Le droit de rétention est remplacé par un droit de suite qui permet au créancier de rechercher à l'échéance le bien immeuble en quelles que mains qu'il se trouve pour se payer par préférence sur son prix.

Nous relevons une autre différence entre le « nantissement fictif » et le « Diên-Cô » en matière de prescription : tandis que trente ans de possession sans inscription font du nanti réel le propriétaire de l'immeuble engagé, au bout de trente ans d'inscription sans possession du nanti fictif, la dette sera prescrite en faveur du débiteur.

1. Luro, *Le Pays d'Annam*, Etude sur l'organisation politique et sociale des Annamites. Paris, Leroux, 1897.

Toutes ces différences séparent nettement le nantissement fictif du Diên-Cô véritable. Le nantissement « fictif » n'est plus à proprement parler un nantissement. La possession de l'immeuble est un caractère fondamental du nantissement qu'il ne présente pas. Par contre, il comporte la non-dépossession et le droit de suite, qui sont des attributs essentiels de l'hypothèque.

Nous ne dirons pas pour cela que l'hypothèque existe en Droit Annamite. Tout d'abord, dans l'hypothèque, il n'y a pas transfert du titre de propriété comme dans le nantissement fictif. Ensuite, le nantissement fictif est un contrat trop rudimentaire et trop imprécis pour être assimilé à l'hypothèque moderne. Cependant nous pensons que sous l'influence des besoins de la pratique, les Annamites ont senti la nécessité d'une institution meilleure dont ils ont saisi l'avantage fondamental pour le débiteur, la non-dépossession.

Les praticiens du Droit Chinois et du Droit Annamite, après l'usage très long qu'ils ont fait du nantissement, en ont reconnu les inconvénients, ont cherché des remèdes, ont perfectionné le nantissement en le déformant et en le rapprochant ainsi de notre notion de l'hypothèque. De cette déformation est sorti un contrat proprement annamite qu'on a appelé, peut-être à tort, le « nantissement fictif ».

Le Droit Chinois et le Droit Annamite, s'ils ont pressenti la notion de l'hypothèque, en ont cependant ignoré la nature profonde et la complexité scientifique. Il a fallu le contact du Droit Français pour mettre à la portée de l'Annamite la sûreté parfaite dont il avait besoin et qu'il avait devinée dans ses tâtonnements juridiques.

TITRE DEUXIÈME

ANNAM

CHAPITRE UNIQUE

Un Code Civil Annamite applicable à l'Annam et au Tonkin a été promulgué par une Ordonnance Royale du 4 octobre 1921 [1] dont nous parlerons brièvement dans le Titre du Tonkin, mais n'a pas connu d'application en Annam. Aussi ne consacrerons-nous à ce Code resté lettre morte aucun développement dans notre étude des Sûretés Annamites à l'heure actuelle.

§ 1. — Propriété

La propriété en Annam a les mêmes caractères qu'en Cochinchine. Elle se présente sous les deux aspects que nous connaissons : d'abord, la propriété individuelle, absolue et inviolable, malgré l'ancien « dominium » impérial qui reste théorique et ne s'exerce plus que sur les terres inoccupées ; ensuite, la propriété collective des Công-Diên et Công-Thô et des biens de Huong-Hoa.

La propriété est transmise et grevée de droits réels par des actes publics. Ces actes sont authentiqués par l'in-

1. Ordonnance royale du 4 octobre 1921, rendue exécutoire par arrêté du 9 novembre 1921. Recueil *Dareste*, 1922, 1, 671.

tervention de notables certificateurs et par l'apposition du cachet du maire du village comme en Cochinchine..

Les notables sont les véritables gardiens de la propriété annamite.

§ 2. — Vente a rachat et engagement immobilier

La vente avec faculté de rachat et l'engagement immobilier présentent en Annam les mêmes caractères que le Mai-Lai-Thuc et le Diên-Cô étudiés à propos de la Cochinchine. Ces deux institutions du Droit Annamite sont communes aux deux pays et soumises aux mêmes règles.

§ 3. — Dia-Bo

Une différence fondamentale sépare l'Annam de la Cochinchine en matière de propriété foncière : nous avons vu que le Dia-Bô en Cochinchine est tenu régulièrement et sert à la publicité des transactions immobilières. Au contraire le Dia-Bô fut toujours en Annam un instrument fiscal, une matrice cadastrale irrégulièrement tenue. D'où vient cette différence entre les régimes fonciers des deux pays de l'Union ? Le Dia-Bô Cochinchinois établi en 1836 était encore à jour lorsque les Français s'installèrent en Cochinchine en 1870 et utilisèrent ce registre comme instrument de publicité. Par contre, en Annam, le Dia-Bô avait été dressé entre 1806 et 1809, il était donc beaucoup plus ancien que le Dia-Bô Cochinchinois, il avait été mal tenu et irrégulièrement mis à jour, les rôles de petite et grande correction ne portant que des mentions insuffisantes. Aussi, les Français n'avaient pu jusqu'à présent l'utiliser comme registre de la Conservation de la propriété. Cepen-

dant, malgré ses nombreuses lacunes, le Dia-Bô Annamite sert de point de départ à l'établissement du nouveau régime de la conservation indigène dont nous allons nous occuper.

§ 4. — Conservations cadastrales

Des travaux importants de cadastrage parcellaire ont été entrepris en Annam et s'étendent déjà aux provinces de Vinh, Thanh-Hoa, Thua-Thien, Quang-Nam, Quang-Ngai et Binh-Dinh.

Un arrêté du Résident Supérieur en Annam à la date du 26 avril 1930[1] organise un service de la « Conservation foncière » indigène. Cette expression est impropre et pourrait entraîner une confusion fâcheuse entre les véritables conservations foncières de Hanoï, de Haïphong et de Cochinchine et les conservations annamites qui ne sont que des conservations cadastrales analogues à celles dont nous parlerons dans les Titres du Tonkin et du Cambodge.

Le service de la conservation foncière annamite ne fonctionne qu'au fur et à mesure de l'établissement du cadastre parcellaire. La gestion en est confiée dans chaque province au Quan-Bô ou Tuan-Phu[2] sous le contrôle du Résident ou d'un fonctionnaire désigné par lui.

Parmi les attributions du nouveau service, figure la conservation des Dia-Bô originaux : ces documents, nous venons de le dire, sont fort incomplets et leurs lacunes en font un piètre instrument de renseignement. Le Tuan-Phu a pour mission de rétablir et de compléter les registres anciens, d'établir un Répertoire des propriétaires et de délivrer des titres fonciers aux titulaires de droits réels.

1. *Bulletin administratif de l'Annam*, 1er semestre 1930, p. 620.
2. Chef de province.

Il est à déplorer que l'expression de « Titre Foncier » ait été employée ici, elle rappelle à tort le Titre Foncier des Décrets de 1925 que nous décrirons dans la troisième partie de notre ouvrage.

Le Tuan-Phu conservateur reçoit les demandes de mutation définitive, les demandes d'inscription ou de radiation des droits, examine les actes et documents fournis par les intéressés et transcrit obligatoirement sur ses registres toutes les mutations de droits réels immobiliers . Les mutations de propriété (jugements, ventes, donations, partages) sont inscrites au Dia-bô et sur le répertoire des propriétaires. Les Sûretés Immobilières, « nantissements et hypothèques », lisons nous dans l'arrêté du 26 avril 1930, font l'objet de mentions dans un registre d'inscription des droits des créanciers nantis et hypothécaires. Le Tuan-Phu délivre aux tiers qui les réclament des certificats de la situation foncière des propriétaires.

Les mentions au Dia-Bô et au Registre des droits des propriétaires font foi en justice mais n'apportent pas une preuve absolue des droits inscrits. Elles servent seulement à la publication de ces droits pour les porter à la connaissance des tiers. Sous aucun prétexte, le Tuan-Phu conservateur ne peut différer l'inscription d'une mutation ou d'une Sûreté Immobilière. Le défaut fondamental du système des conservations cadastrales réside dans le fait qu'elles concernent uniquement la propriété indigène et ignorent complètement la propriété acquise par les Européens et assimilés. Ce vice est une source de lacunes graves dans la tenue des registres fonciers.

Le Régime de la Conservation Cadastrale, dite foncière par l'arrêté de 1930, a le tort d'emprunter certaines des expressions employées par le Décret de 1925 sans en avoir

établi la publicité parfaite et commune à tous les propriétaires Européens et Indigènes. Certains soutiennent qu'il a le mérite d'avoir institué en Annam une publicité relative des transactions immobilières en créant un Cadastre, en faisant restaurer les anciens Dia-Bô et en assujettissant à la formalité de l'inscription tous les droits réels intéressant la propriété ; ce serait seulement une mise en train, une préparation de la grande Réforme foncière projetée pour toute l'Indochine. Nous estimons qu'il eût été préférable et plus simple d'instaurer à la place des Conservations cadastrales de véritables Conservations foncières. Cette Réforme aurait mis fin à la pluralité des statuts réels et surtout aurait évité des changements nouveaux et onéreux pour les propriétaires indigènes. Selon la pensée de M. Graffeuil, Résident Supérieur en Annam, « il ne faut pas perdre de vue l'extrême pauvreté du paysan d'Annam qui est la pierre angulaire de toute innovation ». La solution transactionnelle et transitoire qui peut se défendre théoriquement, se traduit par un supplément de charges pour les propriétaires annamites dans la gêne. Puisqu'un jour il faudra nécessairement parvenir au terme final de l'unification foncière, pourquoi ne pas avoir épargné aux paysans de l'Annam une réforme intermédiaire et hybride avec son cortège de troubles et de sacrifices superflus ?

§ 5. — Ville de Tourane

La Ville de Tourane a été soumise au nouveau Régime Foncier par Décret du 21 juillet 1925, mais ce texte n'a pas encore été appliqué dans la Concession française de l'Annam. Un « livre terrier » qui renferme les trois cinquièmes des parcelles de la Ville constitue un registre

foncier embryonnaire. Il permettra, quand il sera revu, complété et mis à jour, la création d'un véritable Livre Foncier. Évidemment l'application à Tourane du Décret de 1925 reste subordonnée à des travaux de cadastrage qui remanieraient le plan actuel de lotissement de la Ville. A l'heure où cet ouvrage paraît, il serait question d'appliquer à la Concession de Tourane le Régime Foncier de 1925.

Nous appelons l'attention du lecteur sur la parution prochaine d'un Code Civil de l'Annam. Ce monument s'élabore à l'heure actuelle à Hué, mais ses rédacteurs n'ont pas encore entamé la matière des Sûretés Immobilières.

TITRE TROISIÈME

TONKIN

Le Tonkin diffère de l'Annam et de la Cochinchine par la promulgation toute récente d'un Code Civil à l'usage des justiciables des juridictions indigènes du Tonkin. Ce nouveau Code, élaboré par une commission de juristes français et de mandarins annamites, fut rendu exécutoire par un arrêté du Gouverneur Général du 1er avril 1931 et mis en application pour compter du 1er juillet 1931 [1]. Bien que ce monument juridique soit un apport français, nous l'intégrerons dans notre étude du Droit Indigène puisque le Code Civil 1931 a été fait pour les Annamites. Nous essaierons de déterminer si cet ouvrage est respectueux des principes du Droit Indigène et s'il prépare l'introduction du nouveau Régime Foncier applicable à toute l'Indochine.

Notons tout de suite que l'article 2 de l'arrêté du Résident Supérieur au Tonkin du 30 mars 1931 [2] portant promulgation du nouveau Code, abroge toutes dispositions antérieures et notamment le Code Gia-Long. Cependant l'ancien Droit Indigène qui est le même que celui de la

1. *Code civil à l'usage des juridictions indigènes du Tonkin.* Hanoï Ngo-tu-Ha, 1931. Cf. R. *Dareste*, 1932, 1, 352.

2. *Dareste*, Recueil 1932, 1re partie, p. 352.

Cochinchine, a encore l'occasion de s'appliquer puisque l'article 4 du Code 1931 renvoie aux coutumes à défaut d'une disposition légale applicable et qu'aux termes de l'article 1444 « les effets juridiques des actes antérieurs à l'entrée en vigueur du Code Civil restent soumis à la loi applicable à l'époque où ces actes ont eu lieu ».

CHAPITRE PREMIER

PROPRIÉTÉ

§ 1. — Généralités. Biens de Huong-Hoa et Biens Communaux

Le nouveau Code Civil tout en respectant les cas de propriété collective (Biens Communaux et Biens Huong-Hoataires) définit la propriété comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue » et consacre ainsi la pratique séculaire du droit inviolable du propriétaire annamite. Aussi l'article 463 n'admet-il le dépouillement d'un propriétaire que pour une raison d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

L'article 430 conserve aux biens de Huong-Hoa leur caractère inaliénable et imprescriptible. Cependant une partie des biens du culte peut être vendue pour l'entretien de l'autel des ancêtres, quand celui-ci tombe en ruines. Nous verrons plus loin que les biens de Huong-Hoa peuvent être nantis ou vendus à réméré en cas de nécessité urgente.

Le nouveau Code a donc été jusqu'ici très respectueux des coutumes annamites qu'il reproduit presque textuellement. Il a néanmoins innové, pour remédier à l'immobilisation perpétuelle des biens de Huong-Hoa, en édictant

que « la part affectée au Huong-Hoa ne pourra excéder le cinquième du patrimoine du défunt, quel que soit ce patrimoine [1] » et en prévoyant que les biens de Huong-Hoa cesseront d'être inaliénables et imprescriptibles à partir de la 6e génération où le culte cesse d'être personnel pour devenir collectif [2]. Ces deux règles nouvelles sont une entorse sérieuse au droit du vieil Annam, elles trouvent leur justification dans des motifs d'ordre économique.

Le Code 1931 ne parle pas explicitement de l'inaliénabilité des biens communaux. Mais les règles qu'il édicte sont une reproduction de l'article 93 de l'Ordonnance Royale du 4 octobre 1921 [3] (dont nous parlerons plus loin) dont l'article 92 contient le principe de cette inaliénabilité. Il est donc logique d'admettre que le nouveau Code reconnaît ce principe fondamental du Droit Annamite. Dans son article 552, il établit par contre, dans certains cas, la prescriptibilité des Công-Diên et Công-Tho : « toutes les terres communales occupées depuis vingt ans au moins d'une façon continue, paisible, publique, à titre de propriétaire, seront par jugement du Tribunal compétent, attribuées en toute propriété à leurs occupants. » Il en sera de même pour les terrains communaux occupés dans les mêmes conditions et sur lesquels ont été construits des bâtiments en maçonnerie ou couverts en tuiles depuis moins de vingt ans. « S'il s'agit de construction provisoire en paillotes ou torchis, la propriété ne sera accordée que si elle a pour origine une vente ou une autorisation du Conseil des Notables. »

1. Art. 432 du C. C. Tonkinois de 1931.
2. Art. 430 du C. C. Tonkinois de 1931.
3. Cf., p. 50.

§ 2. — Publicité Foncière. Conservations cadastrales

L'article 505 du Code 1931 exige l'inscription au registre foncier pour l'acquisition de la propriété foncière, et l'article 507 stipule que « le droit de propriété est établi par l'immatriculation de la terre dans telles formes et conditions déterminées par les règlements ». Nous soulignerons cette règle essentielle : le Code Civil s'inspire des Décrets de 1925 relatifs au Nouveau Régime de la Propriété Foncière en Indochine et considère ce régime comme s'il s'appliquait déjà à tout le Tonkin. Or le nouveau Régime Foncier n'est établi que dans les Concessions Françaises de Hanoï et de Haïphong et n'a pas été organisé dans le reste du Tonkin. Avant sa généralisation à tout le Tonkin, on peut se demander par quelles règles sera régie dans ce pays de l'Union la publicité des transactions immobilières ?

Il semble que le Droit Annamite doive rester en vigueur tant que l'application du nouveau Régime n'est pas effective. Les actes translatifs de propriété et constitutifs de droits réels connaissent encore au Tonkin la garantie de l'authentification par les notables et la signature du maire. Il est à remarquer que les vieux « Dia-Bô » ont été abandonnés parce qu'ils furent irrégulièrement tenus comme ceux de l'Annam dont ils sont les contemporains. Des registres aussi peu fidèles ne peuvent servir d'organe de publicité.

Mais le Droit Annamite n'a t-il pas été modifié en matière de publicité immobilière avant la codification de 1931? Une Ordonnance royale du 4 octobre 1921, rendue exécutoire par arrêté du 9 novembre 1921 [1], organisa dans le

1. Recueil *Dareste*, 1922, 1, 671.

détail une immatriculation des biens fonciers. Cette Ordonnance ne trouva son application que dans les provinces de Ninh-Binh, Hadông et Haïduong. La Réforme édictée fut paralysée par l'absence de plans ou croquis correspondant au Dia-Bô.

A l'heure actuelle, s'applique au Tonkin un arrêté du 23 février 1929 qui a créé un Régime de la Conservation Cadastrale. Dans chaque commune est institué un emploi de Chuong-Ba confié à un mandarin fonctionnaire qui a la garde de tous les registres, documents et plans possédés par la commune. Le Chuong-Ba est responsable de la tenue régulière de divers registres : registre des déclarations, registre cadastral des inscriptions, registre répertoire des propriétaires, plan parcellaire ou d'arpentage au un millième. Tous les actes relatifs à la propriété ou aux droits réels doivent être notifiés au Chuong-Ba et inscrits par ses soins sur le registre cadastral. Le Chuong-Ba ne peut retarder ou refuser, sous peine de sanctions, toute inscription régulièrement requise.

Le Régime de la Conservation Cadastrale a été appliqué dans la plupart des provinces tonkinoises et la population indigène s'y est soumise sans difficulté. On pourrait déplorer de n'avoir pas vu introduire, à la place des Conservations cadastrales et avec la même facilité, des Conservations foncières semblables à celles de Hanoï et de Haïphong. Le Régime de la Conservation cadastrale n'est, en effet, selon l'expression de M. De Feyssal [1], que la « contrefaçon » de la Conservation foncière. Ce régime dont la publicité n'a pas force probante, ne peut pas être envisagé comme une fin, il peut se concevoir seulement

1. Chef du Service de la Propriété Foncière en Indochine, auteur de *La Réforme foncière en Indochine*, I. D. E. O., 1931, Hanoï.

comme un régime d'attente, utile pour la mise à jour des travaux de cadastrage et destiné à être remplacé par le système parfait du Livre Foncier.

En résumé, à l'heure actuelle, puisque les règles de publicité immobilière du Code Civil 1931 renvoient à un régime qui ne règne pas encore au Tonkin, restent applicables dans ce pays de l'Union les vieilles règles d'authentification du Droit Annamite, ainsi que le Régime de la Conservation cadastrale organisée par arrêté du 23 février 1929. Il est à souhaiter qu'on étende le plus tôt possible à tout le Tonkin, le nouveau Régime Foncier qui organise une publicité absolue [2] et qui permettra l'application du Code Civil 1931 dans son intégralité.

1. Par cette expression nous entendons une publicité complète, permanente et ayant une force probante absolue.

CHAPITRE II

VENTE A RÉMÉRÉ

§ 1. — Nature, formes et publicité

Le Code Civil 1931 qui traite de la vente à réméré dans ses articles 957 à 967 considère cette opération comme une forme spéciale du contrat de vente, analogue à la vente à réméré de notre Code Civil et semblable à la vente à retrait du Décret 1925.

L'article 958 exige des formes solennelles pour la conclusion d'une vente à réméré. La mention du rachat doit être faite en termes exprès et précis. Cette disposition est conforme à l'esprit du Droit Annamite et à la lettre des Décrets de 1925. Comme tous les actes constitutifs de propriété, la vente à retrait doit faire l'objet d'une inscription au Registre Foncier, partout où il existe. Ici encore le Code Civil de 1931 présuppose l'existence du nouveau Régime Foncier.

§ 2. — Délai de rachat

La durée du délai de rachat était la seule différence qui existât entre le mai-lai-thuc et la vente à réméré française : cinq ans en Droit Français (article 1660 Code Civil) et trente ans en Droit Annamite. L'article 959 du Code 1931

s'est inspiré fidèlement et avec raison des Décrets de 1925 (Cf. Vente avec faculté de rachat du Décret 1925) en ramenant la durée excessive du délai annamite à dix ans. Si la faculté de rachat a été stipulée pour un délai plus long, elle est réduite à dix ans.

Que se passe-t-il si aucun délai n'a été fixé pour le rachat ? Nous relevons à ce sujet une contradiction dans le Code Civil 1931. Le paragraphe 3 de l'article 959 stipule que « si aucun délai n'a été fixé par le contrat, les parties sont considérées comme ayant adopté le délai légal ». Ce délai légal qui s'impose aux juges et aux parties est de dix ans comme nous venons de le voir. Au contraire, aux termes de l'article 962 : « à défaut de fixation de délai dans la convention, l'acquéreur à réméré devient propriétaire définitif au bout de quinze ans. » Il est certain que du conflit de ces deux textes naît une incertitude regrettable à laquelle il faudrait remédier en supprimant la deuxième phrase de l'article 962.

A quoi attribuer cette contradiction ? L'article 962 serait-il une réminiscence en même temps qu'une modification de la prescription trentenaire en matière de rachat et de nantissement fixée par l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang ? Il y a certainement ici application de l'idée de prescription. Le Code Civil 1931 a, en effet, admis la prescription comme un mode d'acquisition de la propriété. Tandis que l'Ancien Droit Annamite limitait restrictivement à deux les cas de prescription, tandis que les Décrets 1925 ne parlent pas de la prescription, le Code Civil 1931 [1] a admis le principe d'une prescription de quinze ans pour le possesseur de bonne foi et de trente ans

1. Art. 551 du C. C. Tonkinois de 1931.

pour le possesseur de mauvaise foi. Le Code Civil 1931 a sur ce point innové de façon regrettable, puisqu'il va à l'encontre du Droit Annamite et du Décret 1925. Cette question peut engendrer des controverses. Certains pourraient soutenir qu'il est fâcheux de ne pas admettre la prescription qui met un terme à des situations incertaines et se prolongeant indéfiniment. Nous estimons que dans un régime de publicité « absolue » comme celui des Décrets 1925 où aucune équivoque ne plane sur la propriété ni sur les droits réels qui l'affectent, il est inutile de recourir au remède qu'est la prescription.

Nous remarquerons ici, en ce qui concerne la vente à réméré du Code 1931, que l'idée de prescription a inspiré l'article 962 dont les dispositions sont contraires à celles de l'article 959.

§ 3. — Effets de la vente a retrait

A l'expiration du délai fixé, l'acheteur à réméré devient propriétaire de l'immeuble à titre définitif.

Une chose vendue sous condition de rachat ne peut être vendue qu'affectée de cette modalité. Même si celle-ci n'est pas stipulée dans le second contrat de vente, le rachat pourra s'exercer en vertu de la règle : *Nemo plus juris...* (article 963).

La vente à réméré du Code 1931 est une vente sous condition résolutoire de retour, mais une vente tout de même. Les droits de l'acheteur à réméré sont les droits d'un véritable propriétaire, sauf résolution possible de tous les droits réels qu'il a pu consentir sur cette propriété passagère, lorsque le rachat est exercé en temps utile. Toutefois les baux qu'il a consentis sans fraude recevront exécution.

L'article 967, qui rappelle l'article 1673 du Code Civil Français, prévoit que le vendeur qui use de la faculté de rachat doit rembourser non seulement le prix primitivement reçu, mais aussi les frais de la vente et les réparations qui ont donné une plus value à l'immeuble jusqu'à concurrence de cette plus value. Sur tous ces points le Code Civil 1931 reproduit presque textuellement les textes du Code Civil Français et ceux du Décret 1925 relatifs à la vente à réméré.

En matière de vente à réméré le Code Civil 1931 a reconnu l'évolution du mai-lai-thuc annamite. Ce contrat n'est presque plus employé comme sûreté, il a été remplacé par des garanties meilleures telles que l'engagement immobilier et le nantissement fictif proche de l'hypothèque. Il est donc devenu, comme la vente à réméré française, qui a subi au cours des siècles la même évolution, une variante accidentelle du contrat de vente. Le Code 1931, en le considérant sous ce jour, a adopté une solution conforme à la vérité historique et à la réalité juridique.

Il reste cependant à regretter qu'en matière de prescription, le Code Civil 1931 se soit écarté du Droit Annamite et des Décrets 1925, créant ainsi une dualité de textes qui est une source de conflits et d'incertitude.

CHAPITRE III

NANTISSEMENT IMMOBILIER

§ 1. — Formes et publicité

L'article 1334 du Code Civil 1931 définit très exactement le nantissement immobilier comme la remise au créancier d'un immeuble du débiteur en garantie de la créance qui lie ces deux contractants.

Le nantissement immobilier doit faire l'objet d'un acte écrit passé par devant notaire ou certifié par les notables qualifiés (article 1331, alinéa 1er).

Le nantissement doit, aux termes du 2e alinéa de l'article 1331, « être inscrit au Livre Foncier partout où il existe pour être opposable aux tiers ». Nous remarquons que cette disposition est subordonnée à l'extension au Tonkin du nouveau Régime déjà établi en Cochinchine.

Nous constatons que le Code Civil 1931 a respecté les formes solennelles requises en Droit Annamite comme dans le Décret 1925 pour la constitution d'un nantissement immobilier. De plus, il a prévu, conformément au Décret 1925, l'inscription de tout nantissement au Livre Foncier, inscription qui nous rappelle l'ancienne règle annamite (malheureusement abandonnée depuis longtemps au Tonkin) de l'inscription en marge du Dia-Bô de tout engagement immobilier.

§ 2. — Nantissement fictif

Comme le Décret 1925 et suivant en cela la pratique du Droit Annamite, le nouveau Code Civil distingue une forme spéciale de nantissement immobilier : le nantissement fictif qui n'emporte pas transfert de possession et qui résulte de la simple remise du titre de propriété au créancier.

Comme nous l'avons déjà dit et comme nous le répéterons plus loin au sujet du Décret 1925, ce nantissement fictif nous apparaît comme une déformation commode de l'engagement immobilier annamite. Mais cette déformation est presque une dénaturation pour le théoricien du Droit : qui dit nantissement, dit transfert de possession.

Ici, au contraire, le droit de rétention s'est mué en droit de suite et nous nous trouvons devant une institution proprement annamite qui rappelle l'hypothèque française. Il faut cependant approuver les rédacteurs du Code Civil 1931 et l'auteur des Décrets 1925 d'avoir conservé dans son originalité et malgré son caractère hybride, ce contrat très répandu dans la pratique juridique annamite.

§ 3. — Aspects et durée

Comme le Droit Annamite respecté à cet égard par le Décret 1925, le Code Civil 1931 distingue deux aspects de nantissement immoblier : suivant que le bien sera restitué contre acquittement de la dette ou que les fruits perçus par le créancier représenteront à la fois la valeur du capital prêté et celle des intérêts.

Nous savons qu'en Droit Annamite l'engagement immo-

bilier (Ordonnance de 1839) se transformait en propriété après une prescription acquisitive de trente ans ; nous verrons plus loin que les Décrets 1925 ont établi que : « le nantissement est réputé consenti pour dix ans, s'il n'a pas été fixé de délai », mais n'ont pas admis la prescription en quelque matière que ce soit, en raison de la certitude apportée par le nouveau système de publicité réelle absolue. Le Code Civil 1931, contrairement aux Décrets 1925, a admis le principe de la prescription comme nous l'avons vu dans le précédent chapitre. Il a fait application de ce principe au nantissement : si le créancier nanti est resté en possession pendant quinze ans sans interruption par une offre réelle de paiement du débiteur ou par une poursuite d'autres créanciers, il deviendra propriétaire par prescription de l'immeuble nanti (article 1342). Le délai de quinze ans est différent de celui prévu par les Décrets 1925. D'autre part, la divergence est nette entre les deux textes : le Décret 1925 ne parle pas de la prescription ; le Code Civil 1931 contrairement au Droit Annamite, admet le principe de la prescription (article 551). Cette solution a deux torts : d'abord, elle va à l'encontre de la tradition du Droit Indigène ; ensuite elle crée en matière de prescription une querelle de textes et de principes entre le Décret 1925 et le Code Civil 1931.

Nous nous rappelons qu'en Droit Annamite, le créancier ne devient pas de plein droit propriétaire de l'immeuble à défaut de paiement au terme convenu ; il en est de même dans les Décrets 1925 et dans le Code 1931. Par contre, le Code 1931, comme le Décret 1925, interdit le pacte commissoire admis en Droit Annamite (article 1340). Pour tourner cette prohibition, il se peut que des contractants aient recours à la vente à réméré. Le débiteur aura toute-

fois toujours la ressource de démontrer aux juges que l'immeuble a été vendu pour un prix dérisoire, inférieur de moitié à sa valeur réelle. Il pourra obtenir ainsi la rescision de la vente pour cause de lésion.

§ 4. — Effets du nantissement

L'article 1336, rappelant une règle du Droit Annamite (article 89 du Code Gia-Long) en même temps que l'article 132 du Décret 1925, stipule « qu'un débiteur ne peut engager son bien qu'au profit d'un seul créancier ». Un bien déjà nanti ne peut faire l'objet d'un autre nantissement. Peut-on hypothéquer un immeuble nanti ? Le Code 1931 ne répond pas à cette question. Nous verrons que le Décret 1925 la résout affirmativement.

Pendant la durée du contrat de nantissement, le créancier nanti doit « entretenir et conserver » le bien engagé, il doit le gérer avec soin « sous peine d'être tenu sur sa créance de sa diminution de valeur ». Il perçoit les fruits de l'immeuble et il est tenu de payer les impôts, sauf convention contraire. Ces règles sont en conformité parfaite avec le Droit Annamite et les Décrets 1925.

Tant que le délai prévu dans le contrat de nantissement n'est pas arrivé à expiration, le débiteur ne peut être astreint à rembourser la dette. Si le débiteur a la faculté de rembourser avant l'arrivée du terme, le créancier pourra cependant percevoir « la récolte pendante ou engrangée dûe à ses soins, travaux et dépenses ». Il en sera de même quand le remboursement a lieu après le délai convenu, mais seulement au cas de bonne foi du créancier. Ces règles sont un écho de lointaines dispositions du Droit Chinois et de vieux textes annamites.

Quand le délai arrive à expiration, le débiteur doit

rembourser sa dette et le créancier doit restituer contre paiement l'immeuble « ou sa valeur s'il a péri par son fait ou par sa faute » (article 1344). Si le créancier nanti auquel le remboursement est offert en temps voulu, se refuse à restituer l'immeuble, il sera redevable des fruits et revenus indûment perçus depuis l'offre de remboursement.

Quand, à l'expiration du délai convenu, le débiteur ne s'est pas libéré, le créancier a le droit de se payer sur l'immeuble vendu aux enchères, par préférence à tous autres créanciers (article 1341). C'est là une règle commune au Droit Annamite et au Décret 1925, comme nous le verrons plus tard.

Nous retrouvons dans la matière du nantissement le reproche que nous avons déjà adressé au Code Civil 1931 dans le chapitre de la Vente à réméré : Le nouveau Code crée une théorie de la prescription qui n'existe pas en Droit Annamite et qui est en contradiction avec les principes des Décrets 1925. Le Code Civil 1931 aurait dû rester entièrement respectueux des textes de 1925 afin d'éviter les divergences et les procès.

De plus, le nouveau Code a laissé dans l'ombre deux points assez importants :

Par quels procédés, le débiteur qui ne s'est pas acquitté de sa dette à l'échéance sera-t-il exproprié ?

Le nantissement immobilier rend-il indisponible le bien qu'il grève ? Ces deux questions qui, nous le savons, soulèvent deux différences entre l'engagement immobilier annamite et l'antichrèse française, ont été résolues par le Décret 1925 comme nous l'étudierons plus tard.

Il n'en reste pas moins que le Code Civil 1931 a respecté en matière de nantissement immobilier les règles et les principes du Droit Indigène.

CHAPITRE IV

HYPOTHÈQUE

§ 1. — Généralités

Le Code Civil de 1931 introduit l'hypothèque dans le Droit du Tonkin. Il fait ainsi œuvre utile en apportant aux Indigènes une Sûreté dont ils avaient éprouvé le besoin et soupçonné le principe.

L'hypothèque est une garantie bien supérieure au nantissement immobilier. Comme le dit l'article 1358 du Code Tonkinois analogue à l'article 151 du Décret 1925, l'on peut grever un même immeuble de plusieurs hypothèques distinctes, tandis que le nantissement immobilier épuise d'un seul coup le crédit du débiteur. De plus, l'hypothèque n'entraîne pas dépossession alors que le nantissement dépouille le débiteur de son bien.

Le Code Civil 1931 définit l'hypothèque comme le fait le Décret 1925 : c'est un droit qui permet au créancier de suivre l'immeuble, à l'échéance, en quelques mains qu'il se trouve, pour le faire vendre et se faire payer sur le prix par préférence à tous autres créanciers (article 1353). Dans le Code Tonkinois comme en Droit Français, l'hypothèque est caractérisée par ses deux attributs essentiels : le droit de suite et le droit de préférence. L'hypothèque est, dans le Code Civil 1931, comme dans le Décret 1925

et dans le Code Français, un droit réel, immobilier, accessoire.

§ 2. — Droits réels susceptibles d'hypothèque Assiette

Les droits réels susceptibles d'hypothèque sont les mêmes dans le Code Civil 1931 que dans le Décret 1925 : ce sont la propriété, l'usufruit et l'emphytéose.

Nous savons qu'en ce qui concerne l'hypothèque des biens des incapables, le Décret 1925 renvoie aux lois qui règlent leur statut personnel. Ici s'impose le principe du respect de la loi personnelle indigène. L'article 1361 du Code Tonkinois stipule que « les droits des incapables mineurs et interdits ne peuvent être hypothéqués ».

Bien que le Code Civil 1931 reste silencieux sur ce point, il est certain que ne sont pas susceptibles d'hypothèque les biens du culte et les biens communaux, puisque ces biens sont inaliénables. L'hypothèque peut conduire à l'aliénation, on ne peut donc grever d'hypothèque un bien inaliénable. Toutefois, nous rappelons ici les cas exceptionnels qui limitent l'inaliénabilité des biens Huong-Hoa-taires et des Biens Communaux (Cf. Propriété Tonkin).

Aux termes de l'article 1357 du Code Civil 1931 qui rappelle l'article 150 du Décret 1925 et l'article 2133 du Code Civil Français, l'hypothèque établie sur un immeuble s'étend à toutes ses améliorations.

§ 3. — Constitution et Formes

L'hypothèque est un droit accessoire qui sert généralement de garantie à un contrat de prêt d'argent. Elle peut

être consentie soit dans l'acte qui constate l'obligation principale, soit dans un acte distinct (article 1364).

L'acte qui crée une hypothèque doit être authentique sous peine de nullité. Toutes ces dispositions sont un rappel exact du Décret 1925.

Pour savoir quelles formalités confèrent à l'acte créateur d'hypothèque le caractère authentique, nous renverrons le lecteur aux développements qui concernent cette question dans notre chapitre de l'Hypothèque des Décrets 1925. L'hypothèque peut être suivie d'aliénation, il faut donc que celui qui consent une hypothèque soit capable d'aliéner l'immeuble ou le droit qu'il grève. Sur ce point, l'article 1360 du Code 1931 répète textuellement l'article 153 du Décret 1925 et rappelle l'article 2124 du Code Civil Français.

§ 4. — Spécialité et Publicité

Ainsi que nous le verrons plus tard, l'un des inconvénients les plus dangereux de certaines hypothèques françaises est leur caractère de généralité. Le Code Civil 1931, suivant en cela très fidèlement le Décret de 1925, édicte le principe de la spécialité de l'hypothèque : d'après les dispositions de l'article 1356, les hypothèques doivent être doublement spécialisées : d'une part quant aux biens grevés, d'autre part, quant aux créances garanties. L'on connaîtra ainsi d'une façon exacte les charges qui affectent les immeubles hypothéqués, l'on saura quels sont les immeubles grevés et dans quelle mesure ils le sont.

Si l'hypothèque du Code Tonkinois est spéciale, elle est aussi l'objet d'une publicité parfaite. L'article 1365 stipule que « pour être opposable aux tiers, l'hypothèque doit être inscrite au Livre Foncier ». Cette publicité absolue

et permanente est celle des Décrets 1925. Bien que le nouveau Régime Foncier n'existe pas encore au Tonkin, le grand mérite du Code Civil 1931 est d'avoir présupposé l'existence au Tonkin de la nouvelle charte foncière.

§ 5. — Hypothèque conventionnelle

Le Code Tonkinois s'inspirant des Décrets 1925 ne distingue que deux sortes d'hypothèques : les hypothèques conventionnelles et les hypothèques forcées.

Si nous comparons ce régime hypothécaire à notre système français, nous constatons que le Code Civil 1931 n'admet ni l'hypothèque légale, ni l'hypothèque judiciaire. C'est avec raison que les Décrets 1925 et le Code 1931 ont ignoré ces deux hypothèques. Nous ferons plus tard, en étudiant les Sûretés Immobilières françaises, la critique de l'hypothèque légale et de l'hypothèque judiciaire. Les défauts de ces institutions en ont motivé la condamnation.

L'hypothèque conventionnelle, comme son nom l'indique, résulte d'un accord entre particuliers. C'est le contrat hypothécaire qui sera le plus usuel dans la pratique du Droit Annamite.

§ 6. — Hypothèques forcées [1]

Dans la matière des hypothèques forcées, nous ne relevons pas de différences entre le Code Civil 1931 et le Décret 1925.

1. Les Décrets de 1925 (art. 155), ont établi en matière indigène le droit à l'hypothèque forcée (Cf. Hyp. forcée, p. 183) en faveur du vendeur, de l'échangiste et du copartageant. S'ils n'ont pas stipulé d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le co-partageant peuvent obtenir leur hypothèque forcée de l'autorité de justice (art. 162, D. 1925, Cochinchine). *Recueil des Décrets, Arrêtés et Circulaires relatifs au Régime de la Propriété foncière en Cochinchine et dans les Concessions françaises en Annam et au Tonkin*. Hanoï, I. D. E.*i*O., 1931, p. 34).

Comme le Décret 1925, le Code Civil 1931 a remp acé par des hypothèques forcées les privilèges du vendeur, de l'échangiste et du co-partageant. Cette introduction d'une cause de préférence en matière de vente, d'échange et de partage est une faculté utile mise à la disposition des Tonkinois.

Conformément à l'article 155 des Décrets 1925, le Code Civil 1931, ne prévoit pas d'hypothèque forcée en matière indigène au profit de la femme mariée, du mineur et de l'interdit. Cette différence se justifie : il y a en effet une opposition entre les statuts personnels français et annamite [1]. Il valait mieux adopter ici momentanément une solution respectueuse du statut personnel des Indigènes, quitte à supprimer plus tard cette différence entre le Code 1931 et le Décret 1925.

Le vendeur, l'échangiste et le copartageant peuvent convenir par contrat d'une hypothèque sur les biens vendus, échangés ou cédés pour garantir le paiement total ou partiel du prix ou de la soulte. C'est seulement quand le contrat reste muet sur cette garantie qu'ils peuvent recourir au Tribunal du lieu de la situation des biens pour obtenir une hypothèque forcée. Ces dispositions du Code 1931 répètent fidèlement les règles du Décret 1925.

§ 7. — Extinction de l'Hypothèque

Le Code Tonkinois prévoit trois modes d'extinction de l'hypothèque : l'extinction de l'obligation principale, la renonciation du créancier, la purge (art 1371).

1. Sans doute, s'il existe en Droit indigène des incapables, ceux-ci ne jouissent pas de l'hypothèque forcée que les D. 1925 accordent en matière française à la femme mariée, au mineur et à l'interdit.

Les deux premières causes d'extinction sont stipulées par le Décret 1925, en ce qui concerne la purge nous relevons une opposition entre le Code 1931 et le Décret 1925.

L'hypothèque est un droit accessoire à une créance. Une hypothèque peut garantir une créance actuelle, future ou éventuelle. En tant que droit accessoire, elle est subordonnée à l'existence de l'obligation principale. Quand cette créance disparaît, l'hypothèque s'éteint par voie de conséquence. La renonciation du créancier qui suit l'acquittement de la dette par le débiteur doit faire l'objet d'une déclaration expresse.

Le créancier hypothécaire peut renoncer à l'hypothèque sans que le débiteur soit libéré de sa dette, il doit alors également déclarer expressément sa renonciation dans un acte authentique.

La purge est prévue par l'article 1371 du Code 1931 comme un mode spécial d'extinction des hypothèques. Aux termes de l'article 1369, l'acquéreur qui se trouve en présence de dettes hypothécaires trop lourdes à acquitter, peut libérer définitivement l'immeuble en échange de l'argent qu'il vaut, en payant le prix aux créanciers. Comme en Droit Français, les créanciers qui n'acceptent pas l'offre de purge de l'acquéreur doivent provoquer la vente de l'immeuble aux enchères publiques. Ces dispositions du Code 1931, si elles rappellent notre Code 1804, sont cependant une sérieuse atteinte au Décret 1925 qui admet seulement une espèce de purge au profit du tiers acquéreur sur expropriation forcée. Cette différence entre les deux textes est importante et fâcheuse. Elle créera une divergence d'opinions et des conflits regrettables. L'on se demande pourquoi les rédacteurs du Code Tonkinois pourtant si respectueux du nouveau Régime Foncier ont,

sur le chapitre de la purge, contredit formellement le Décret 1925. Il serait à désirer que l'on modifie le nouveau Code de 1931 en le faisant conforme au Décret 1925, avant que les deux textes n'entrent simultanément en vigueur dans tout le Tonkin.

L'article 1372 stipule que les règles relatives à l'hypothèque contenues dans le Code de 1931 ne recevront application qu'au fur et à mesure de l'extension au Tonkin du nouveau Régime Foncier. Si par endroits, on relève dans le Code Tonkinois, des contradictions fâcheuses avec le Décret 1925, il est cependant indéniable que les rédacteurs du Code Tonkinois ont la plupart du temps respecté le nouveau Régime Foncier. Non seulement, le Code 1931 s'inspire du Décret 1925 dans presque toutes ses dispositions en matière de propriété et de Sûretés Immobilières, mais encore il établit la nécessité de la publicité réelle et subordonne l'application de ses règles de publicité à l'établissement de Livres Fonciers dans tout le Tonkin. C'est là le résultat d'un travail méthodique et clairvoyant. Loin d'aller à l'encontre de l'esprit de la Réforme de 1925, le nouveau Code Civil en suit les principes excellents et en prépare la généralisation. L'on n'attendait pas moins d'un monument élaboré par des juristes savants qui considéraient les Décrets 1925 comme la Charte Foncière de l'Indochine.

TITRE QUATRIÈME

LE CAMBODGE

« La Civilisation Chinoise, nous dit M. d'Enjoy, à laquelle se rattachent tous les peuples jaunes, et la conception sociale hindoue dont relèvent le Siam et le Cambodge, se sont rencontrées dans cette Tour de Babel que constitue géographiquement la Péninsule Indochinoise[1]. » Cette différence d'influence est moins sensible dans le champ juridique que dans le domaine religieux ou dans le domaine social. Nous constaterons néanmoins, au cours de notre étude sur le Cambodge, que ce royaume se distingue des autres pays de l'Union : Tonkin, Annam, Cochinchine, dont les institutions sont d'inspiration chinoise.

1. Enjoy (P. d'), *La propriété collective en Extrême-Orient.*

CHAPITRE PREMIER

PROPRIÉTÉ

A l'heure actuelle, le Droit Cambodgien est régi par un nouveau Code Civil promulgué par une Ordonnance du Roi du Cambodge à la date du 25 février 1920 [1].

Avant l'intervention française, le Roi de Cambodge était propriétaire de toutes les terres de son royaume. Les biens des Communautés religieuses comme ceux des particuliers entraient dans le patrimoine du Souverain. Les possesseurs du sol n'étaient que des usufruitiers, dont les droits étaient subordonnés à la condition de la mise en culture du sol. Quand un possesseur abandonnait une terre pendant plus de trois ans, il perdait tous droits sur celle-ci. Le Code de 1920 a créé au Cambodge la propriété individuelle et inviolable sauf pour des raisons d'ordre public. En matière de propriété, le Code Cambodgien rappelle les règles de notre Code Civil de 1804. Notre connaissance du Droit Français nous dispense de reproduire ici toutes les règles de la propriété cambodgienne. Nous étudierons seulement les caractéristiques spéciales à la propriété du Code de 1920.

Tout d'abord, le Code Cambodgien ne connaît pas l'inaliénabilité des Biens de Huong-Hoa. C'est là une différence

1. *Code civil et de Procédure civile Cambodgiens*. Pnom-Penh, 1920.

fondamentale entre le Droit Cambodgien et le Droit Annamite (cette expression de Droit Annamite est employée *lato sensu :* elle englobe les Droits de la Cochinchine, de l'Annam et du Tonkin). Il existe bien au Cambodge des terres de Huong-Hoa, biens affectés au culte des ancêtres par des Chinois et des Annamites, mais ces affectations sont extrêmement rares et tendent à disparaître, surtout depuis que les Chinois sont assimilés aux Français.

Le Code Cambodgien, suivant en cela les règles du Droit Khmer [1] prévoit l'inaliénabilité des biens de pagodes (art. 9 de la Convention du 17 juin 1884 [2]). Les terres de pagodes sont inaliénables et imprescriptibles et leurs revenus sont destinés au Culte. Ce double caractère d'indisponibilité ne soulève jamais de contestations au Cambodge où la Religion est toute puissante.

Il n'existe pas au Cambodge de biens communaux au sens Annamite du mot.

Il est à remarquer que la commune cambodgienne, le Khum, est de création récente, puisque son apparition est dûe à l'Administration française. Des dotations immobilières communales existent depuis 1916. Les biens communaux sont administrés par le Conseil du Khum et leurs revenus sont versés aux caisses des Khums. Le Khum peut posséder, acquérir et aliéner depuis l'Ordonnance du 15 novembre 1925. L'on distingue le domaine public et le domaine privé du Khum. Le domaine public comprend les terres affectées au service du Khum, les

1. Le droit Khmer est l'ancien droit cambodgien qui s'appliquait dans le Royaume du Cambodge avant l'intervention française.

2. Acte diplomatique passé entre S. M. Norodom, roi du Cambodge, et M. Thomson, gouverneur de la Cochinchine, agissant au nom de la République française.

immeubles formant la partie inaliénable de la dotation immobilière de Khum et constituée par Ordonnance royale. Le domaine privé est insaisissable, mais aliénable et susceptible d'être loué, affermé, concédé.

Dans le Code de 1920, la prescription n'est pas considérée comme un mode d'acquisition de la propriété. Les auteurs du Code Cambodgien ont supposé un régime de publicité absolue dont la certitude rendrait inutile le prescription. En cela, ils ont préparé l'avènement du nouveau Régime Foncier et ne sont pas tombés dans l'erreur commise par les rédacteurs du Code Civil Tonkinois.

CHAPITRE II

VENTE A RÉMÉRÉ

§ 1. — Formes et Publicité. Immatriculation des terres. Conservations Cadastrales

Le Code Civil de 1920 traite de la vente à réméré cambodgienne dans le articles 1080 et suivants.

La vente à réméré comme tous les actes translatifs de propriété doit être passée en la forme certifiée. La certification, prévue aux articles 944 à 968 du Code Civil Cambodgien, confère aux actes un véritable caractère d'authenticité. Pour l'accomplissement de cette formalité, les parties comparaissent devant le maire appelé Mekhum, officier public compétent, qui appose sa signature et son sceau à côté des signatures des parties, après lecture de l'acte à haute et intelligible voix et qui certifie l'identité des parties en même temps que la sincérité de leurs signatures.

L'acte de vente à rachat est rendu public par les formalités prévues pour les actes translatifs de propriété et constitutifs de droit réels. Dans l'Ancien Droit Cambodgien, il n'existait pas de registres analogues au Dia-Bô Annamite, l'ancien Droit Khmer n'avait donc pas d'organe de publicité des transferts de propriété. La publicité des transactions immobilières avait fait l'objet d'une décision d'une

Ordonnance Royale du 25 avril 1902 demeurée lettre morte, elle a de même été organisée par une Ordonnance Royale du 24 janvier 1908 qui cessa d'être appliquée dès 1912 en prévision de la Réforme Foncière alors en préparation. A l'heure actuelle, le Régime de publicité applicable à la vente à réméré, comme à tous les actes relatifs à la propriété immobilière, est le système de l'immatriculation foncière et de la Conservation cadastrale organisé par les arrêtés du Résident Supérieur au Cambodge des 31 décembre 1926, 7 février 1930 et 8 mai 1931, et réglementé par une Ordonnance Royale du 20 août 1934. Ces textes qui ne consacrent pas les principes des Décrets de 1925 ne font que préparer la Grande Réforme foncière.

Dans le Régime actuel, le bornage général et la délimitation des Khums ou communes précèdent l'immatriculation par les arpenteurs. Une commission de bornage vérifie l'identité et les titres des propriétaires ou possesseurs du sol ainsi révélés, et reçoit les déclarations émanant de compétiteurs ou de titulaires de droits réels.

Une publicité par affichage et par crieurs publics est organisée pour attirer l'attention des particuliers sur les travaux effectués et pour les amener à consulter un répertoire alphabétique des propriétaires, possesseurs et occupants, répertoire déposé à la Résidence. Après cette publicité, se réunit une commission administrative qui complète le travail de la commission de bornage. Elle examine les requêtes, mais ne tranche pas les conflits relatifs à la propriété et aux droits réels qui la grèvent. Elle essaie de faire intervenir des décisions amiables entre les revendiquants et transmet à la justice les conflits insolubles par des transactions. Ces conflits sont généralement résolus en faveur des revendiquants de bonne foi et de ceux qui ont mis les terres

en valeur. Les réusltats des travaux de la commission sont consignés dans un procès verbal qui est soumis à l'approbation du Résident. Le dossier complet de l'enquête qui comprend : un plan corrigé et vérifié sur le terrain, le procès-verbal de la commission de bornage et le procès-verbal de la commission administrative, est envoyé à la Résidence Supérieure, puis au Conseil des Ministres. Une Ordonnance Royale promulgue le procès-verbal de bornage qui est ensuite adressé au Chef du Service du Cadastre pour l'établissement des matrices.

A l'heure actuelle au Cambodge, existent des Conservations cadastrales gérées par des ingénieurs-géomètres conservateurs qui constituent et mettent à jour les matrices cadastrales. Ces matrices sont, aux termes de l'arrêté du 8 mai 1931, des registres « où sont inscrites les terres cadastrées sises sur le territoire du Khum, avec désignation des personnes auxquelles elles appartiennent et indication des mentions relatives à la constitution, aux modifications, aux transmissions et à l'extinction des droits réels intéressant les dites terres. » Le géomètre-conservateur classe les procès-verbaux de bornage et de délimitation, il réunit les décisions amiables ou judiciaires mettant fin aux conflits et établit à l'aide de ces renseignements les registres cadastraux. Une fois les matrices constituées, elles sont tenues au courant des constitutions, modifications, extinctions ou transferts de droits réels immobiliers par les inscriptions des Conservateurs cadastreurs. Pour les parcelles non encore cadastrées, les actes concernant les droits réels immobiliers sont inscrits sur les registres de certification tenus dans chaque Khum. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux du Cadastre, les actes inscrits sur les registres de certification sont portés

sur les matrices cadastrales après enregistrement. Les actes de nantissement de Crédit Populaire Agricole, dont nous parlerons plus loin, sont dispensés de la formalité de l'enregistrement.

Les inscriptions aux matrices cadastrales sont faites sur présentation d'actes administratifs, judiciaires ou conventionnels. Les actes conventionnels sont soit des actes authentiques, c'est-à-dire certifiés par le Mékhum, soit des actes sous seings privés. La publicité de la Conservation cadastrale cambodgienne admet donc l'acte sous seings privés et par conséquent n'a pas une force probante absolue. Elle porte l'acte sous seings privés à la connaissance des tiers, mais elle ne prouve pas plus que le contenu de cet acte sous seings privés. L'inscription a donc seulement une valeur relative, renversable par la preuve contraire. C'est là l'inconvénient fondamental du régime actuel de la Propriété Foncière au Cambodge. Nous dirons plus loin qu'une publicité sans force probante est inefficace. C'est pourquoi il est impossible de considérer comme définitif le Régime bâtard de la Conservation cadastrale. Ce système peut être seulement considéré comme une solution transitoire qui permettra l'achèvement et la mise à jour du Cadastre et qui facilitera, par ses matrices et ses plans, l'extension au Cambodge du Régime Foncier de 1925.

§ 2. — Délai de Rachat

Le délai de rachat, qui, était de trois ans en Droit Khmer, a été porté par le Code de 1920 à cinq ans. C'est là une simple reproduction de l'article 1660 du Code Civil Français et une différence entre le Droit Cambodgien et le Décret de 1925 qui prévoit un délai maximum de dix ans pour le rachat.

Le délai peut être moins long que cinq ans. Si les parties ont convenu d'un terme supérieur à cinq ans, ce terme sera réductible en justice à la demande de l'un des contractants. Si les parties n'ont pas prévu de terme dans le contrat, elles sont censées avoir adopté le délai légal de cinq ans.

§ 3. — Effets de la vente a réméré

Avant l'expiration du délai, l'acheteur à réméré se comporte comme un véritable propriétaire, il a le droit de revendre la chose achetée sous condition de retour. Dans ce cas, aux termes de l'articles 1085 du Code de 1920, « la faculté de retrait peut être exercée contre le second acquéreur, même si cette clause n'a pas été déclarée dans le second contrat ». Ces dispositons sont les mêmes que celles des Décrets 1925.

Comme dans le Droit Khmer, l'expiration du délai légal ou stipulé par les parties, consacre la propriété définitive de l'acheteur à réméré. Cette règle est commune au Droit Cambodgien, au Droit des autres pays de l'Union Indochinoise, aux Décrets de 1925 et au Code Civil Français. C'est là une différence profonde entre la vente avec retour et le nantissement immobilier. Si, à l'expiration du délai, l'acheteur refuse de restituer l'immeuble vendu sous condition de retour, le vendeur aura recours à l'autorité provinciale ou au Mekhum qui constatera le refus dans un procès-verbal.

Dans le Code de 1920, comme dans le Décret de 1925 et dans le Code Civil Français, lorsque le vendeur à réméré use de la faculté de retrait en temps voulu, il y a anéantissement du droit de propriété de l'acheteur et résolution rétroactive des droits réels qu'il a consentis sur sa propriété

conditionnnelle. L'article 1092 du Code de 1920 prévoit que le vendeur qui rachète, doit rembourser le prix principal sans intérêts si l'immeuble ne produit pas de revenus et avec intérêts si le bien est productif de fruits.

Pour éviter l'exploitation possible de débiteurs aux abois, le Code Cambodgien prévoit dans son article 1093, un recours en justice en faveur du vendeur à réméré quand la chose avait au moment de la vente à retrait une valeur supérieure de 50 p. 100 au moins au prix convenu.

Le Code de 1920 diffère du Droit Khmer par des perfectionnements et des Décrets de 1925 par des points de détail. Le principe de la vente à rachat se retrouve identique dans tous les Droits. L'utilisation qu'on a faite de cette institution a varié dans le temps. Aujourd'hui, la vente à réméré est employée exceptionnellement comme Sûreté dans le Droit Cambodgien ainsi que dans le Droit Annamite. Elle est devenue ce qu'elle est en Droit Français : une forme accidentelle du contrat de vente.

CHAPITRE III

NANTISSEMENT IMMOBILIER

L'engagement immobilier du Droit Khmer qui était déjà une Sûreté relativement perfectionnée, n'avait pas beaucoup de changements à subir pour devenir le nantissement immobilier du Code de 1920. Nous étudierons cette dernière institution en la comparant d'une part avec l'engagement Khmer et d'autre part avec le nantissement du Décret de 1925 qui n'est pas encore applicable au Cambodge mais qui deviendra un jour commun à toute l'Indochine.

§ 1. — Aspects. Nantissement fictif

Les articles 1350 et 1351 du Code de 1920 distinguent les différents aspects du nantissement immobilier avec ou sans remise effective de l'immeuble.

Dans le nantissement avec remise du bien, que nous appellerons le « nantissement réel » selon l'expression du Décret de 1925, il peut être stipulé que le bien sera rendu dès après acquittement de la dette, ou bien qu'il sera rendu à l'expiration d'un délai convenu, les fruits perçus par le créancier représentant soit les intérêts des sommes garanties, soit le capital et les intérêts réunis.

Dans le Code de 1920, comme en Droit Annamite et dans le Décret de 1925, nous rencontrons la forme spéciale du

« nantissement fictif ». L'article 1349 décide qu'une mention expresse du caractère fictif du nantissement doit être faite sur les registres cadastraux ou sur les registres de certification. Nous savons que dans le nantissement fictif, il n'y a pas transfert de possession, mais simplement remise du titre de propriété au créancier nanti. Nous avons déjà dit que c'est là une création de la pratique indigène qui déforma l'engagement immobilier au point de le faire semblable à l'hypothèque. Le Code de 1920 a conservé avec raison cette institution proprement indigène dont l'emploi est très fréquent au Cambodge. Dans le cas de nantissement fictif, il peut être décidé que le débiteur devra simplement se libérer dans un délai prévu ou bien qu'il devra payer au créancier les loyers et fermages de son immeuble jusqu'à la libération.

§ 2. — Formes et Publicité

Aux termes des articles 1344 et 1345 du Code Cambodgien, l'acte constitutif de nantissement doit être passé en la forme certifiée en présence du Mekhum (ou maire) de la situation de l'immeuble. La certification dont nous avons parlé dans le chapitre de la vente à réméré confère une sorte d'authenticité aux actes qui lui sont soumis. Cette formalité rappelle l'intervention des Kromokar et des Phnéak Ngéar[1] du Droit Khmer. Nous remarquerons ici que le Décret de 1925 exige lui aussi pour l'acte de nantissement l'authentification par des notables qualitfiés.

L'article 1344 stipule que pour être opposable aux tiers, le nantissement doit être « inscrit sur les registres fonciers ou d'immatriculation ». Il est soumis à la publicité dont

1. Notables certificateurs dans l'ancien droit Cambodgien.

nous avons longuement parlé dans le chapitre de la vente à réméré cambodgienne. Pour les parcelles non encore cadastrées, les nantissements sont mentionnés sur les registres de certification tenus dans chaque Khum. Au contraire, quand il s'agit de terres cadastrées et pour lesquelles la procédure d'immatriculation est achevée, les actes constitutifs de nantissement sont inscrits sur les matrices cadastrales après enregistrement.

§ 3. — Droits et Obligations du créancier nanti

Pendant la durée du contrat de nantissement, le créancier jouit de l'immeuble nanti. Il doit le gérer et l'exploiter « en bon père de famille ». Il a l'obligation « d'entretenir et de conserver l'immeuble » et il est tenu de réparer les diminutions de valeur survenues par son fait au bien engagé.

Le propriétaire qui a nanti son immeuble à un premier créancier, ne peut affecter son bien à la garantie d'un autre créancier. Toutes ces règles sont communes au Code de 1920 et au Décret de 1925 et n'apportent aucune contradiction aux principes du Droit Khmer.

Contrairement à ce que décidait le Droit Khmer, l'article 1352 du Code 1920 stipule que le créancier ne peut devenir de plein droit propriétaire à défaut de paiement par le débiteur à l'expiration du contrat de nantissement. Ce même texte décide la nullité du pacte commissoire. Le Code de 1920 en édictant ces règles a ouvert la voie aux dispositions semblables du Décret de 1925 et a mis fin à des abus et à des spoliations. Aux termes de l'article 1353 du Code 1920, « le créancier nanti devient propriétaire de l'immeuble, s'il en a joui pendant dix années consécu-

tives sans offre de paiement ». C'est là une véritable prescription en matière de nantissement. Cette disposition est en contradiction formelle avec les règles du Code de 1920 relatives au droit de propriété : nous avons vu, en effet, que le Code Cambodgien n'admet pas l'acquisition de la propriété par voie de prescription. L'article 1353 peut être considéré comme une inadvertance du législateur colonial. Cette contradiction est en même temps une opposition entre le Code de 1920 et le Décret de 1925. Nous verrons plus loin les raisons qui justifient le rejet du principe de la prescription dans le nouveau Régime Foncier.

Quand le contrat de nantissement arrive à expiration, le débiteur doit s'acquitter de sa dette et le créancier est tenu de restituer l'immeuble ou sa valeur quand le bien a péri par sa faute. Si le créancier a reçu en temps voulu l'offre régulière de paiement et s'il se refuse à rendre l'immeuble mis en gage, il sera redevable au débiteur des fruits et revenus indûment perçus depuis l'offre de remboursement. De même, lorsque la faculté de rembourser avant terme aura été réservée au débiteur, celui-ci ne sera plus redevable des intérêts à compter du jour où il aura formulé l'offre de paiement. Sur ce point, les articles 1356 et 1357 du Code de 1920 sont semblables aux articles 140 à 142 du Décret de 1925.

Le créancier nanti qui ne reçoit pas son paiement à l'échéance, a le droit de poursuivre l'expropriation de l'immeuble et d'être payé par préférence à tous autres créanciers. Ce sont là dispositions communes au Code Cambodgien et au Décret de 1925.

§ 4. — Nantissement de Crédit populaire agricole

Une Ordonnance Royale du 28 mars 1932, rendue exécutoire le 4 avril 1932 [1], complète le titre IV du Livre III du Code Civil Cambodgien par l'adjonction d'un quatrième chapitre intitulé : « Du nantissement de Crédit populaire agricole ». Cette institution nouvelle a été réglementée de la façon la plus précise pour l'avantage des propriétaires membres des Sociétés de Crédit populaire agricole, qui désirent nantir leurs immeubles aux dites Sociétés dans des conditions d'entière sécurité.

Aux termes de l'article 1398, le nantissement foncier de Crédit populaire agricole est fictif : l'emprunteur reste en possession de sa terre et acquitte les taxes, impôts et contributions frappant l'immeuble nanti. Le nantissement de Crédit populaire agricole doit être passé en la forme certifiée devant le Mekhum du domicile de l'emprunteur, qui doit, conformément aux termes de l'article 1368, « justifier de son identité, de sa qualité de sociétaire, de l'existence des droits fonciers qu'il possède sur les terres nanties et de l'absence de tout droit réel immobilier grevant les dites terres au profit de tiers ».

Il est interdit aux emprunteurs de conclure, et aux Mekhums de certifier, de nouveaux contrats constitutifs, modificatifs ou translatifs de droits réels immobiliers sur les immeubles déjà donnés en nantissement.

L'acte de nantissement doit être inscrit sur les Registres de la Conservation Cadastrale quand les parcelles qu'il intéresse ont été immatriculées. Pour les parcelles ne figurant pas sur les matrices cadastrales, l'inscription du nan-

1. *Bulletin Administratif du Cambodge*, janvier-juin 1932, p. 493.

tissement est faite sur un registre spécialement tenu à cet effet.

Dans le but de protéger les membres des Associations de Crédit populaire agricole, les Mekhums et la Société sont responsables des dommages qui peuvent résulter du défaut d'accomplissement de certaines formalités qui leur incombent. Dans la même intention, l'Ordonnance Royale du 28 mars 1932 stipule que les intérêts convenus ne pourront excéder le taux légal.

L'article 1390 prévoit le dégagement de la terre par anticipation quelle que soit la durée prévue dans le contrat d'engagement. C'est là un trait particulier du nantissement de Crédit populaire agricole.

A l'expiration du contrat de nantissement, quand l'emprunteur ne s'est pas libéré, la Société créancière a la possibilité de faire saisir et vendre aux enchères publiques les immeubles nantis. Les articles 1405 et suivants établissent une procédure d'expropriation, qui permet à la Société de se faire payer par préférence à tous autres créanciers sur le prix de l'immeuble nanti.

Les personnes étrangères aux Sociétés de Crédit populaire agricole ne peuvent contracter un nantissement avec ces Sociétés, « que par l'intermédiaire d'un ou plusieurs sociétaires et sous la responsabilité de ceux-ci qui seuls demeurent engagés vis-à-vis de la Société ».

§ 5. — Critiques

Il est assez curieux de constater que les critiques formulées à l'égard du Code Civil de 1931 sur le chapitre du nantissement immobilier doivent être répétées relativement au nantissement du Code de 1920.

En effet, nous avons trouvé ici comme dans le Code Tonkinois, l'idée de prescription qui doit être absente de la nouvelle Charte foncière de l'Indochine.

De plus, comme le Code Civil de 1931, le Code Cambodgien a omis de traiter deux questions fort importantes :

D'une part, le nantissement immobilier rend-il indisponible l'immeuble engagé ?

D'autre part, comment sera poursuivie l'expropriation du débiteur qui ne s'est pas acquitté de sa dette à l'échéance ? Nous savons, en effet, qu'une procédure d'expropriation a été prévue seulement pour le nantissement de Crédit populaire agricole.

Il est souhaitable que l'extension du nouveau Décret Foncier à toute l'Indochine permette de répondre sans embarras à ces questions.

Malgré ces critiques, le Code de 1920 n'en demeure pas moins un monument juridique précieux qui, tout en respectant les principes du Droit Khmer, a reconnu l'évolution de ce droit au contact de la civilisation juridique française et a préparé en même temps l'unité de Statut réel tant désirable dans notre Colonie d'Indochine.

CHAPITRE IV

HYPOTHÈQUE

Le Code de 1920 a introduit l'hypothèque en Droit Cambodgien, mais il a eu le tort d'importer au Cambodge l'hypothèque du Droit Français.

Nous avons vu que le nantissement fictif du Droit Cambodgien ressemble beaucoup à l'hypothèque. L'existence du nantissement sans remise effective de l'immeuble démontre la nécessité pour l'indigène de disposer d'une Sûreté plus perfectionnée que le nantissement réel immobilier. L'hypothèque qui ne dépossède pas le débiteur et qui n'absorbe pas d'un seul coup tout son crédit est la meilleure des Sûretés. Il était donc désirable de la faire connaître aux Cambodgiens.

Le Code de 1920 a malheureusement commis l'erreur de mettre à la disposition des Indigènes l'hypothèque du Droit Français. L'article 1365 dispose, en effet, que « l'hypothèque est une institution du Droit Français qui demeure soumise aux règles du Droit Civil Français, même lorsqu'elle est contractée entre Cambodgiens ». Nous parlerons longuement dans la deuxième partie de cet ouvrage des inconvénients de l'hypothèque française. Il était maladroit et hasardeux d'introduire en Droit Indigène l'hypothèque légale, l'hypothèque judiciaire et leurs graves dangers. Nous noterons ici la différence qui sépare le

Code Cambodgien du Code Tonkinois. Les rédacteurs du Code Civil de 1931 à l'usage des juridictions indigènes du Tonkin, ont eu la clairvoyance d'adopter une hypothèque pareille à celle du Décret Foncier, dont nous démontrerons plus loin la supériorité. Ils ont habilement subordonné l'introduction du nouveau Régime à l'existence des Livres Fonciers.

Aux termes de l'article 1364 du Code de 1920, seuls les immeubles immatriculés peuvent être grevés d'hypothèque. Cette sage disposition qui veut éviter aux actes hypothécaires la publicité illusoire des registres des Khums soumet ces actes à l'inscription plus sérieuse sur les matrices cadastrales. Toutefois, nous n'ignorons pas l'infériorité du système de la Conservation cadastrale par rapport à la publicité réelle des Décrets de 1925.

L'hypothèque française est rarement employée dans la pratique cambodgienne. L'institution du Code Civil Français est trop complexe et entraîne à sa suite trop de frais et trop d'inconvénients pour que son usage en soit répandu au Cambodge où la population est très pauvre. L'hypothèque est surtout utilisée par les classes aisées, notamment dans les relations entre Chinois et Cambodgiens d'une part, entre Annamites et Cambodgiens d'autre part. Il est à souhaiter que l'extension au Cambodge du nouveau Régime Foncier vienne du même coup supprimer dans ce pays l'existence de l'hypothèque française et y apporter l'hypothèque parfaite des Décrets de 1925.

TITRE CINQUIÈME

LAOS

Avant l'installation des Français au Laos, les habitants de ce pays de l'Union étaient un peuple sans civilisation qui avait été alternativement soumis au Siam et à l'Annam et qui n'avait jamais eu de lois propres, ni de règles établies. Des coutumes laotiennes archaïques et sommaires, il est impossible d'extraire des institutions juridiques.

Il apparaît seulement que la vente à rachat et l'engagement immobilier existaient sous des formes vagues et confondues sans qu'on ait essayé de distinguer ces deux institutions. Ces contrats ne connaissaient aucune espèce de publicité : des registres semblables au Dia-Bô annamite n'ont jamais été créés au Laos.

Un décret du 21 juillet 1925 [1] a rendu applicable au Laos le Régime de la Propriété Foncière créé par un Décret de la même date pour la Cochinchine, mais ce texte n'a pas reçu exécution [2]. Nous étudierons donc le Code de 1927 actuellement applicable au Laos. Le premier Code Civil laotien du 2 mai 1908 [3] a été remplacé le 20 novem-

1. R. *Dareste*, 1926, 1, 190.

2. Le 3e Décret de 1925 concernant le Laos n'a pas été promulgué en Indochine par Arrêté du Gouverneur général.

3. R. *Dareste*, 1909, 1, 219.

bre 1922 [1] par un Code Civil et Commercial. Mais la mise en application de ce Code ainsi que celle des Codes promulgués par arrêté du 20 novembre 1922 a été reculée d'année en année. On les a revisés et simplifiés. Le travail n'a été terminé qu'en 1927, un arrêté du Gouverneur Général du 5 septembre 1927 [2] a promulgué les Codes revisés et les a rendus exécutoires à partir du 1er juin 1928 dans toute l'étendue du Laos [3].

1. R. *Dareste*, 1923, 1, 762.
2. R. *Dareste*, 1928, 1, 326.
3. *Code Civil laoien*, 1928, Vientiane, Imprimerie du Gouvernement.

CHAPITRE PREMIER

PROPRIÉTÉ

Le Code de 1927 définit la propriété comme « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue » (art. 77). Ce sont les termes mêmes de l'article 544 du Code Civil Français et de l'article 18 du Décret Foncier de 1925. La propriété laotienne est donc un droit souverain auquel on ne peut porter atteinte que pour cause d'utilité publique (art. 80). Aux termes de l'article 76 du Code de 1927, « tous les biens sont susceptibles d'appropriation privée, sauf ceux qui font partie du domaine public ». Il n'existe donc pas au Laos de biens inaliénables tels que les biens de Huong-Hoa et les terres communales du Droit Annamite.

En Droit Laotien, la prescription est un mode d'acquisition de la propriété et aussi un moyen de se libérer par un certain temps. C'est là une différence sensible entre le Code Civil Laotien et le Décret de 1925 qui, nous le verrons, ne parle pas de la prescription [1]. Les articles 340 et suivants du Code de 1927 énumèrent certains cas de prescription : l'action d'un créancier contre son débiteur pour le recouvrement d'une dette se prescrit par trois ans

1. Il est à remarquer que la prescription a sa raison d'être en Droit Laotien, tant qu'il n'existe pas un régime foncier ayant une force probante « absolue ».

à compter de l'échéance. S'éteint par le même laps de temps l'action en revendication de la propriété d'une rizière abandonnée par son propriétaire (art. 344). Les textes prévoient aussi une prescription de six ans contre le créancier pour le recouvrement de sa créance quand il n'habite pas le même village que le débiteur. De même se prescrivent par six ans l'action en revendication de la propriété de tous terrains autres que des rizières ainsi que toute action se rapportant à une vente, à l'exception de certaines actions en nullité, prévues à l'article 343, qui s'éteignent après un an.

Toutes autres actions se prescrivent par dix ans. La prescription décennale est donc la prescription de droit commun, celle qui s'applique à tous les cas autres que ceux expressément visés par les articles que nous venons d'étudier.

Afin d'éviter les dépouillements par trop hâtifs d'une population insouciante et pour prévenir les spoliations déguisées des propriétaires laotiens, un Décert du 5 septembre 1935 [1] a établi des mesures de sauvegarde de la propriété indigène au Laos. Ce Décret stipule qu'aucun transfert de propriété immobilière ne pourra se faire sans autorisation du Résident Supérieur. Sera nulle de plein droit la vente contractée sans qu'une demande d'aliénation ait été adressée au Résident de la province et transmise au Résident Supérieur, accompagnée des titres de propriété et de pièces justificatives. De même les ventes par autorité de justice de propriétés immobilières appartenant à des Laotiens « ne pourront être poursuivies qu'après autorisation du Résident Supérieur ». Aux enchères et surenchères

1. *Journal Officiel de l'Indochine* du 9 octobre 1935. *Bulletin Officiel du Ministère des Colonies*, 1935, p. 912.

ne sont admis que les créanciers inscrits sur les biens vendus ou munis d'une autorisation d'acquérir délivrée par le Résident Supérieur. L'article 79 du Code de 1927 décide « que les coutumes continuent à régler les modes d'acquisition et de conservation de la Propriété Foncière Indigène lorsque les détenteurs n'ont pas placé cette propriété sous le Régime du Décret du 21 juillet 1925 sur la Propriété foncière en Cochinchine et au Laos ». Ce texte n'a pas de raison d'être pour le moment, puisque le nouveau Régime Foncier promulgué au Laos par Décret du 21 juillet 1925 n'a pas encore reçu application dans ce pays de l'Union.

En matière de propriété, le Code Laotien et le Décret de 1925 ne diffèrent que sur le chapitre de la prescription. Il serait à souhaiter que cette opposition disparaisse, pour qu'elle n'engendre pas de conflits le jour où le nouveau Régime Foncier recevra application au Laos.

CHAPITRE II

VENTE A RÉMÉRÉ

Malgré la promulgation du Décret de 1925 au Laos, promulgation qui ne fut pas suivie de mise en œuvre, la vente à réméré laotienne est restée en partie ce qu'elle était anciennement : une Sûreté Immobilière. Tout en devenant par la codification de 1927 une forme accidentelle du contrat de vente, la vente à retrait du Droit Laotien est encore fréquemment employée pour affecter la propriété d'un immeuble à la garantie du paiement d'une dette. C'est là une preuve du retard du Laos sur les autres pays de l'Union dans la voie du développement juridique.

§ 1. — Délai de rachat

Le Code Laotien fixe le délai de rachat à trois ans et décide que ce délai « peut être prorogé à son expiration d'une période de la même durée ». Sur ce point, nous relevons une différence entre le Code de 1927 et le Décret de 1925 qui prévoit un délai maximum de dix ans. Nous noterons ici que le Code Laotien n'a pas respecté les prescriptions du Décret Foncier de 1925. Sur ce point, le Code Civil Tonkinois de 1931 est supérieur au Code Laotien de 1927 puisqu'il adopte fidèlement le délai de rachat de

dix ans créé par les Décrets de 1925 et prépare ainsi la promulgation au Tonkin de la nouvelle Charte foncière.

§ 2. — Effets de la vente a réméré

Si à l'expiration du délai le vendeur propose le rachat à l'acquéreur, celui-ci est tenu de lui rendre l'immeuble dans l'état où il l'a reçu.

Si le vendeur n'use pas en temps voulu de la faculté de retrait, l'acheteur à réméré devient propriétaire irrévocable de l'immeuble. C'est là une disposition commune à tous les Droits des différents pays de l'Union Indochinoise, au Code Civil de 1804 et au Décret Foncier de 1925.

Le Code de 1927 ne prévoit pas ce qui se passe si aucun délai n'a été prévu ou si un délai supérieur à trois ans ou à six ans a été stipulé par les parties. Il semble alors que les deux maxima édictés par le Code Laotien doivent s'appliquer dans ces cas.

Nous avons souvent dit que la vente à réméré est une vente véritable sous condition de retour. Certaines dispositions du Code de 1927 semblent aller à l'encontre de cette conception. Elles décident en effet que les grosses réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble sont à la charge du vendeur et que les simples réparations d'entretien sont à la charge de l'acquéreur. Il resterait donc quelque chose du droit de propriété du vendeur à réméré ; l'acheteur à retrait ne serait pas entièrement propriétaire sous condition résolutoire de retour. Ces dispositions ne seraient-elles pas un prolongement du caractère de sûreté que prend la vente à retrait dans les pays où le Droit ne connaît pas de garanties perfectionnées ? L'affectation de la propriété d'un immeuble à la garantie du

paiement d'une dette n'effacerait donc pas complètement la propriété du débiteur vendeur à réméré ; ce serait un glissement de la vente à retour vers l'engagement immobilier. L'engagement immobilier opère un transfert de possession ; dans la vente à réméré, il y a transfert de propriété. Dès lors qu'on laisse subsister en partie le droit de propriété du vendeur à réméré, on rapproche celui-ci de l'engagiste. Nous découvrons donc là une erreur dans la rédaction du Code Laotien, erreur qui se double d'une antinomie entre le Code de 1927 et le Décret Foncier de 1925.

Le Code Laotien présente aussi de sérieuses lacunes : il ne traite pas des formes et de la publicité de la vente à réméré ; il ne dit pas expressément qu'une chose vendue sous condition de retour reste affectée de la même condition quand elle est transmise avant l'expiration du délai de rachat. Il ne parle pas non plus de la propriété intérimaire de l'acheteur à réméré, de ses facultés, et de la résolution possible des droits qu'il a consentis avant le retour. Ces dispositions étant des conséquences de la nature même de la vente à réméré peuvent être considérées comme sous entendues.

Dans cette étude sommaire de la vente à réméré laotienne, nous avons pu constater l'insuffisance des textes qui traitent de cette question. Nous avons souligné des contradictions entre le Code de 1927 et le Décret Foncier de 1925. Quelque regrettables que soient ces imperfections, la vente à réméré laotienne n'en est pas moins dans son essence la même institution que la vente à retrait étudiée en Droit Annamite, en Droit Cambodgien et que nous retrouverons en Droit Français comme dans le Décret de 1925.

CHAPIRE III

NANTISSEMENT IMMOBILIER

§ 1. — Formes

Le Code de 1927 traite brièvement du nantissement immobilier. Ses textes présentent des lacunes sérieuses et de graves contradictions avec le Décret Foncier de 1925.

Le nantissement immobilier peut être constaté soit verbalement, soit par écrit, suivant que la valeur du bien nanti est inférieure ou supérieure à 100 $ 00. Ce défaut de formes écrites pour les nantissements peu importants peut entraîner des conséquences fâcheuses. C'est là un trait particulier du nantissement laotien et une différence avec le Décret de 1925 qui exige pour la constitution de ce contrat l'intervention d'officiers publics ou de notables.

Aucune publicité n'a été prévue dans le Code de 1927 pour le nantissement immobilier. Nous avons déjà signalé dans le chapitre de la vente à réméré la grave lacune que constitue ce défaut de publicité

§ 2. — Effets du nantissement immobilier

Les articles 308 et 310 du Code de 1927 établissaient une grave divergence avec le Décret de 1925, puisqu'ils admettaient le pacte commissoire et le transfert de la pro-

priété de l'immeuble nanti sur la tête du créancier gagiste à l'expiration du contrat de nantissement ou après trois ans, si la durée du prêt n'avait pas été fixée. Ce dangereux conflit de textes ouvrait la porte à des ventes frauduleuses dissimulées sous l'apparence de nantissements immobiliers. Nous avons déjà parlé, dans le chapitre de la propriété, du Décret du 3 septembre 1935 qui fixe des mesures de sauvegarde concernant la propriété laotienne. Ce Décret qui réglemente sévèrement les transferts de propriété immobilière traite également du contrat de nantissement. Contrairement aux dispositions des articles 308 et 310 du Code de 1927, le Décret de 1935 décide de la nullité du pacte commissoire. — Sera nulle « la clause portant translation de la propriété en faveur du créancier détenteur de l'immeuble lorsque le terme de la créance est expiré, même lorsque cette dernière est supérieure à la valeur de l'immeuble remis en gage ». Nous pouvons en déduire *a fortiori* bien que le Décret de 1935 reste muet sur ce point, que le seul défaut de remboursement de la dette au terme convenu ne peut pas rendre le créancier propriétaire définitif de l'immeuble quand les parties n'ont rien décidé à cet égard. Le Décret du 3 septembre 1935 a édicté des mesures sages et bienfaisantes : par ce texte, le Laotien sera prémuni contre sa propension à l'insouciance qui aurait été pour lui une source de frustrations et de ruine. L'autre mérite du Décret de 1935 est d'avoir identifié sur un point essentiel la législation laotienne actuelle et le Décret foncier de 1925.

Quand, à l'expiration du délai, le débiteur n'a pas acquitté sa dette, le créancier nanti a le droit de faire vendre l'immeuble engagé pour se faire payer sur son prix par préférence à tous autres créanciers. Cette disposition est

commune au Code de 1927 et au Décret de 1935, elle est conforme aux règles du nouveau Régime Foncier.

Le Droit Laotien ne connaît pas le nantissement fictif : c'est là une preuve du retard de ce Droit sur la pratique juridique des autres pays indochinois. Malgré son caractère hybride et la bizarrerie de son nom, le nantissement fictif démontre chez l'Annamite et chez le Cambodgien le désir d'améliorer le gage immobilier, et de le rapprocher de la conception européenne de l'hypothèque. Le Laotien n'a pas ressenti ce besoin d'amélioration et s'est contenté de la garantie du nantissement réel. Il est normal que les rédacteurs du Code de 1927 n'aient pas créé le nantissement fictif au Laos, puisque cette institution n'existait pas dans ce pays, alors qu'elle constitue théoriquement une anomalie juridique et pratiquement un succédané de l'hypothèque en Droit Annamite et en Droit Cambodgien. Seule l'application du Décret Foncier de 1925 apportera aux Laotiens l'hypothèque, Sûreté parfaite.

Le Code de 1927 reste silencieux sur le chapitre des droits et obligations du créancier nanti pendant la durée du contrat de nantissement. La question de l'indisponibilité du bien nanti est également passée sous silence. Le Code de 1927 ne dit pas non plus suivant quelle procédure à l'expiration du contrat d'engagement, l'immeuble sera vendu pour que le créancier gagiste soit payé par préférence sur son prix.

Toutes ces lacunes démontrent l'insuffisance des textes du Code Laotien. Le Décret du 3 septembre 1935 a supprimé une des plus graves contradictions qui existent entre le Code de 1927 et le Décret Foncier de 1925. Il n'en reste pas moins que ces deux textes s'opposent encore

sur bien des points. Ce sont là des divergences extrêmement dangereuses pour la sécurité des contractants. Il est indispensable que le nouveau Régime Foncier soit étendu au Laos, quand l'état de civilisation du pays le permettra, afin de mettre un terme à cette antinomie, pour apporter l'hypothèque aux Laotiens et pour que l'unité du Statut réel Indochinois soit enfin réalisée.

VUE D'ENSEMBLE DES SURETÉS DU DROIT INDIGÈNE

Au cours de notre étude sur les Garanties Immobilières du Droit Indigène, nous avons pu constater les divergences regrettables qui séparent les différents pays de l'Union Indochinoise. Malgré la difficulté de condenser une matière aussi complexe, nous voudrions essayer de dégager l'essentiel des longs développements qui précèdent.

§ 1. — Publicité immobilière

En ce qui concerne la publicité relative aux transactions immobilières, nous avons vu que la Cochinchine[1] possède un Livre Foncier réel (Dia-Bô) qui a une valeur probante relative et qui est un instrument de publicité incomplet et rudimentaire. Les Dia-Bô de l'Annam et du Tonkin ont été abandonnés de bonne heure et n'ont pas été mis à jour comme ceux de la Cochinchine : ils ne peuvent donc servir de tableau fidèle de la propriété foncière. Au Cambodge et au Laos, il n'existe pas de registre analogue au Dia-Bô Cochinchinois.

Dans les différentes parties de l'Indochine (sauf au Laos où le Code de 1927 a négligé de traiter cette question essen-

1. Nous parlons évidemment ici des provinces de la Cochinchine auxquelles ne s'applique pas encore le nouveau Régime Foncier de 1925.

tielle) les actes importants, et notamment les constitutions de Sûretés Immobilières, sont authentiqués par l'intervention de notables certificateurs.

Des Conservations cadastrales, créées à une époque récente au Tonkin, en Annam et au Cambodge, organisent sur une base réelle une publicité des actes constitutifs, modificatifs ou extinctifs de droits immobiliers, mais cette publicité n'a qu'une force probante relative et ne peut être comparée à la publicité absolue instituée par les Décrets de 1925.

§ 2. — Vente a réméré

Dans quatre pays de l'Union Indochinoise (Cochinchine, Annam, Tonkin, Cambodge), la vente à rachat cesse d'être une Sûreté Immobilière pour devenir ce qu'elle est en Droit Français et dans le Régime de 1925 : une modalité particulière de la vente. Cette garantie immobilière insuffisante est progressivement abandonnée par les Indigènes et n'est plus utilisée que par des créanciers méfiants ou ignorants.

Au Laos, au contraire, pays encore attardé dans la voie du développement juridique, l'Indigène emploie encore la vente à retrait pour affecter un bien immeuble à la garantie du paiement d'une dette.

§ 3. — Engagement immobilier

Ce contrat est certainement la Sûreté la plus répandue et la plus largement utilisée en Droit Indigène. Le Diên-Cô de la Cochinchine et de l'Annam diffèrent sensiblement du nantissement immobilier des Décrets de 1925. Les Codes Civils Tonkinois et Cambodgien et surtout le Code Civil

Laotien ont eu le tort de réglementer cette institution d'une façon insuffisante et de ne pas s'inspirer fidèlement de la nouvelle Charte foncière Indochinoise.

Il existe dans quatre pays de l'Union Indochinoise (Cochinchine, Annam, Tonkin et Cambodge) une forme spéciale de nantissement : le nantissement fictif, qui n'est pas une antichrèse puisqu'il n'entraîne pas dépossession du débiteur et qui, par là, ressemble à l'hypothèque sans en avoir cependant tous les caractères. L'existence du nantissement fictif démontre chez l'Indigène la nécessité d'améliorer le gage immobilier et le besoin de connaître l'hypothèque. Par contre, au Laos, la population arriérée ignore le nantissement fictif et se sert couramment du nantissement réel.

§ 4. — Hypothèque

L'hypothèque, n'existe ni en Droit Cochinchinois, ni en Droit Annamite, ni en Droit Laotien. Elle a été introduite au Tonkin et au Cambodge par les Codes locaux récents. Mais tandis que le Code Civil Tonkinois de 1931 [1] a institué avec raison une hypothèque pareille à celle des Décrets 1925, le Code Civil Cambodgien a commis l'erreur grave d'apporter en matière indigène l'hypothèque de notre Droit Français.

L'hypothèque du nouveau Régime Foncier, Sûreté supérieure à toutes les autres, connaîtra le plus grand succès auprès des Indigènes qui éprouvent (à l'exception des Laotiens) le besoin d'une garantie meilleure que le nantissement immobilier.

1. Nous savons que le C. C. Tonkinois de 1931 présuppose l'existence au Tonkin de la nouvelle Charte foncière. Cf. 1re partie, titre III, ch. IV, par. 4.

DEUXIÈME PARTIE

DES SURETÉS DU DROIT FRANÇAIS EN INDOCHINE

INTRODUCTION

Dans l'histoire de la colonisation, il est fréquent de constater que le peuple conquérant égoïste et imbu de l'excellence des conceptions qui lui sont familières, apporte avec lui ses idées et ses institutions et veut les inculquer au peuple colonisé. Dans son esprit de domination, il prétend importer dans ses colonies ses propres lois sans rien y changer et sans tenir compte des règles et coutumes indigènes.

C'est là une erreur grossière et une faute politique extrêmement grave. Comme nous l'avons dit dans l'Introduction à la Première Partie, les peuples indigènes ont des lois imparfaites sans doute, mais qui répondent à leurs besoins, qui sont adaptées à leurs croyances, à leur morale et à leur psychologie.

La France a toujours été respectueuse du maintien des institutions indigènes. En Indochine, notamment depuis 1900, elle a érigé en principe le respect des lois locales. Cette idée a été souvent exprimée dans des actes réglementaires. Le Décret du 25 juillet 1864, dont nous parlerons plus loin, stipule, dans son article 11 : « la loi annamite

règle toutes les conventions et toutes les contestations civiles et commerciales entre indigènes et assimilés. » Au Tonkin, l'article 3 du Décret du 1er novembre 1901[1], qui organise le service judiciaire dans ce pays de l'Union, décide que « sont maintenues en matière civile les lois et coutumes actuellement en vigueur ». Au Cambodge, l'idée du respect de la loi indigène a inspiré l'article 3 de l'O. R. du 14 septembre 1922 rendue exécutoire par un arrêté du Gouverneur Général du 3 octobre 1923[2]. Pour le Laos, le même principe fut appliqué par le Décret du 25 février 1908[3]. Enfin le Décret du 16 février 1921[4] qui réglemente l'organisation judiciaire pour toute l'Indochine, établit que « la loi annamite régit toutes les conventions et toutes les contestations entre les indigènes et assimilés ».

Si la France devait respecter les institutions indigènes, comment devait-elle traiter ses propres nationaux ?

La condition des biens immmeubles doit être régie par la loi de la situation de ces biens, par la *lex rei sitae*[5]. Nous ne pouvions toutefois raisonnablement songer à assujettir les Français à la loi foncière indigène, qui, dans son archaïsme et son infirmité, ne pouvait régir des Européens.

On soumit donc nos nationaux à la loi française qui fut importée aux colonies. Cette introduction de notre loi foncière était à la fois une atteinte au principe de la *lex rei sitae* et une source de conflits entre le Droit Indigène et le Droit Européen.

1. R. *Dareste*, 1901, 1, 355.
2. R. *Dareste*, 1923, 1 722.
3. R. *Dareste*, 1909, 1, 219.
4. R. *Dareste*, 1921, 1, 676.
5. Note, p. 126.

Bien que l'on ait spécifié que la loi française serait réservée aux Européens et que la loi Indochinoise régirait les indigènes et assimilés, les deux législations coexistantes n'eurent pas des domaines indépendants. S'ensuivirent des heurts et des réactions qui se manifestent encore de nos jours. Surgirent des conflits de toutes sortes que nous essaierons de découvrir dans leur inextricable multiplicité. Comme le dit M. Mathieu [1], « ce fut une période hybride, inévitable, avec tout ce qu'elle peut comporter de ridicule ou de subversif ».

Mais, avec le temps, la situation devait perdre de sa complexité et de son caractère dangereux. Comme le dit encore M. Mathieu : « l'équilibre se rétablit de lui-même dans les phases suivantes d'une transformation qui s'opère, à coups de convulsions parfois dangereuses, mais dont les effets produisent presque toujours un rapprochement. » Nous verrons que, pour mettre un terme aux inévitables conflits de législations, il fallait arriver à un statut réel commun à tous les habitants de l'Indochine, statut qui devait concilier les intérêts des deux peuples en présence et demeurer, avant tout, respectueux des règles foncières indigènes.

1. Mathieu, *La propriété foncière et ses modalités en Droit Annamite* Paris, Sirey, 1909.

CHAPITRE PREMIER

INTRODUCTION DE LA LOI FONCIÈRE FRANÇAISE EN INDOCHINE

La loi foncière française fut introduite à l'usage des Français en Indochine. Par quels textes cette introduction s'opéra-t-elle ?

Le Décret du 25 juillet 1864 (art. 18) portant organisation du service judiciaire dans les possessions françaises de Cochinchine, complété par l'arrêté du 21 décembre 1864, rendit les Codes français applicables à nos nationaux en Cochinchine.

Le Décret du 17 août 1881 [1] organisant la justice française dans le Royaume d'Annam, décida dans son article 2 que les Tribunaux français se conformeraient à la législation en vigueur en Cochinchine.

Par Ordonnance du 1er octobre 1888, l'Empereur d'Annam accorda aux Français le droit d'exercer sur leurs biens en Indochine les droits que leur reconnaissait leur propre loi.

Le régime de la Propriété foncière et des Sûretés Immobilières fit l'objet d'un texte spécial : un arrêté du Gouver-

1. R. *Dareste*, 1903, 1, 63.

neur Général du 1er septembre 1893 déclara « promulgués dans toute l'étendue du territoire de l'Annam, les lois, décrets et ordonnances réglementant dans la Métropole les droits d'enregistrement et d'hypothèque ». Il fut ajouté dans l'arrêté de 1893 que cette promulgation ne devait pas être contraire à l'organisation judiciaire et administrative du Protectorat.

Au Tonkin, le Décret du 8 septembre 1888 (art. 13), suivi d'un arrêté du Gouverneur Général à la date du 30 décembre 1888, promulgua les Codes Français dans ce pays de l'Union. Comme en Annam, la loi française est applicable aux propriétés appartenant à des Français depuis l'Ordonnance Royale du 1er octobre 1888.

Un arrrêté du 11 avril 1893 décida que les lois, décrets et ordonnances qui régissent dans la Métropole les droits d'enregistrement et d'hypothèque s'appliqueraient dans toute l'étendue du Tonkin, mais seulement pour la partie de leurs dispositions qui n'est pas contraire à l'organisation judiciaire et administrative du Protectorat. Tout immeuble situé sur le territoire du Protectorat du Tonkin serait grevable d'hypothèque pourvu qu'il soit la propriété d'un citoyen français, d'un étranger européen ou assimilé, d'un asiatique non indigène protégé français ou d'un indigène ayant opté pour la loi française.

Au Cambodge les Codes Français furent promulgués par un arrêté du Gouverneur Général à la date du 10 mai 1883 suivant un Décret du 24 février 1881 (art. 2).

Un autre arrêté du Chef de la Colonie du 26 août 1899 déclara « applicables dans le ressort du Tribunal de Pnom-Penh, les lois, décrets et ordonnances de la Métropole

qui régissaient en Cochinchine les droits d'hypothèques ». Tout immeuble situé sur le territoire du Cambodge pourrait être hypothéqué, pourvu qu'il soit la propriété d'un Français, Européen ou assimilé, ou encore d'un Indigène ayant déclaré contracter sous l'empire de la loi française.

Au Laos, les lois françaises ont été promulguées par le Décret du 1er décembre 1902 (art. 5) [1], qui réglemente l'organisation de la Justice dans ce pays de l'Union.

Au cours des développements qui vont suivre, nous essaierons de critiquer les Sûretés Françaises, puis nous dénoncerons la faute commise en mettant ces garanties à la portée des Indigènes. Enfin, nous tenterons de donner un aperçu de l'indescriptible désordre engendré par les conflits de la loi foncière française et des règles du Droit Immobilier Indigène.

1. R. *Dareste*, 1903, 1, 63.

CHAPITRE II

CRITIQUE DES SURETÉS FRANÇAISES

La critique des Sûretés Françaises ne présente aucun caractère de nouveauté : tout a été dit sur cette question [1]. Elle nous paraît toutefois devoir trouver une place dans nos développements pour souligner l'erreur que nous avons commise en permettant aux Indigènes l'usage des Sûretés Françaises et pour démontrer l'inanité du projet qui aurait voulu consacrer cet usage dans toute l'Indochine. Une pareille conception serait contraire aux deux principes du respect des lois indigènes et de la souveraineté de la *lex rei sitoe* en matière immobilière ; elle aurait en outre généralisé les vices d'un régime hybride et défectueux.

§ 1. — Vente a réméré

La vente à réméré est une Sûreté de peuple primitif. Très usitée comme procédé de crédit immobilier dans l'Ancien Droit Français, elle a fait place peu à peu à des

1. Becqué, *Traité de Droit civil français*, Collection Planiol et Ripert, Paris, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, 1930. Tome XII, p. 441, 488, 523, 653 ; T. XIII, p. 10, 22 et s., 63, 721, 805 et suiv.

Besson : *Les livres fonciers et la Réforme hypothécaire*, Paris, Delamotte, 1891. Flour de Saint-Genis, *Le crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire*, Paris, Guillaumin et Cie, 1889. — Louis Saint-Quentin : *La suppression de l'hypothèque judiciaire en Belgique et le projet de loi sur la Réforme hypothécaire*, Thèse, Paris, 1902.

Sûretés plus perfectionnées (nantissement, hypothèque) et elle est devenue une forme accidentelle du contrat de vente. Elle peut être encore utilisée pour affecter la propriété d'un immeuble à la garantie du paiement d'une dette afin de rassurer un créancier méfiant. De nos jours, la vente à rachat française dissimule souvent un prêt usuraire ou sert à tourner la prohibition du pacte commissoire dans notre Droit. Aussi ce mauvais procédé de crédit est-il traité avec sévérité par les juges français [1].

§ 2. — Antichrèse

Il est inutile de répéter ici que l'antichrèse est un contrat qui gêne la circulation des biens, qui astreint le créancier à administrer l'immeuble engagé et qui fait perdre au débiteur la jouissance de son bien. Ces griefs spéciaux à l'antichrèse démontrent son infériorité par rapport à l'hypothèque, mais ils ne sauraient être considérés comme une critique d'un Régime qui connaît l'hypothèque. L'antichrèse tend à être supplantée par l'hypothèque, mais elle conserve sa raison d'être quand le bien engagé est sujet à dépérissement ou à recel. C'est une Sûreté très énergique et qui assure au créancier la conservation du bien immeuble affecté à sa garantie.

§ 3. — Hypothèques légales

Les hypothèques légales de la femme mariée, du mineur et de l'interdit sont dispensées d'inscription. Cette règle

1. Req., 11 mars 1879, D. 79, 1, 401 ; Alger, 2 novembre 1885, D. *Juris gen.sup.*, V. *Privilèges*, n° 78, S. 86, 2, 132; Nancy, 3 mai 1867, D. 67, 2, 95 ; Req., 14 janvier 1873, D. 73, 1, 185 ; Grenoble, 13 novembre 1891, D. 92, 2, 310.

trouve sa raison d'être dans l'impossibiité où est l'incapable de rendre publique la garantie dont il est le bénéficiaire. Il serait injuste, a-t-on dit, de faire subir à l'incapable, qui ne peut réclamer lui-même son inscription, les effets de la malveillance ou de l'incurie de son représentant légal. La dispense inspirée par des raisons d'équité n'en est pas moins une atteinte au principe de la publicité des hypothèques, principe qui s'impose pour la sécurité des contractants.

L'acquéreur d'un immeuble du mari ou du tuteur qui a fait transcrire l'acte de vente ou un créancier hypothécaire régulièrement inscrit, peut se voir opposer une hypothèque légale dont il ne soupçonnait pas l'existence.

La loi a essayé de remédier à cette situation en obligeant certaines personnes (mari, tuteur, subrogé tuteur, ministère public) à faire inscrire les hypothèques légales des incapables. Mais aucune sanction efficace n'est prévue pour imposer le respect de ces prescriptions légales. Le mari et le tuteur qui ont omis de signaler l'existence d'une hypothèque légale sont bien réputés coupables de stellionat. Mais la loi du 22 juillet 1867 qui a supprimé la contrainte par corps a enlevé sa sanction au délit de stellionat. De même, le ministère public ne se voit frappé d'aucune peine s'il omet d'obéir au devoir que la loi lui ordonne. L'inscription est sans doute requise par la loi du 23 mars 1855 pour le cas où l'incapacité cesse, mais l'incapable a encore pour faire inscrire son hypothèque un délai d'un an. L'existence de ce délai supplémentaire reste un grave danger. L'hypothèque légale du Droit Français conserve son caractère occulte malgré l'obligation de principe que le Code impose aux personnes que nous venons de citer.

En plus de leur clandestinité, les hypothèques légales ont le grave inconvénient d'être générales. Les hypo-

thèques légales de la femme mariée et du mineur portent sur tous les biens présents et à venir du mari et du tuteur. Ces garanties sont une charge lourde pour les représentants légaux des incapables et paralysent leur crédit. Elles peuvent grever des biens fort importants pour des créances minimes. Il est, peut être, possible de spécialiser les hypothèques quant aux biens qu'elle grève, mais on ne saurait déterminer les sommes qu'elle garantit. C'est ainsi que l'hypothèque des mineurs et interdits est attachée à toutes les créances de l'incapable contre son tuteur. On est donc dans l'impossibilité de préciser par avance le montant total de ces créances.

Pour mettre fin à des conflits et à des incertitudes dangereuses, il faudrait soumettre l'hypothèque légale au double principe de la publicité et de la spécialité.

Enfin, malgré leur apparente énergie, les hypothèques légales sont des protections illusoires pour les incapables en faveur de qui elles ont été établies. Ces hypothèques ne sont utiles que si les maris ou les tuteurs ont une fortune immobilière puisqu'en Droit Français, les meubles sont insusceptibles d'hypothèque. En ce qui concerne particulièrement la femme mariée, celle-ci peut renoncer à son hypothèque ou subroger quelqu'un dans ses droits. Cette faculté (qui n'apppartient pas aux personnes en tutelle) est bienfaisante pour le crédit du mari gravement compromis par l'hypothèque légale de sa femme, mais laisse à cette dernière la liberté de se dépouiller de sa Sûreté. L'hypothèque légale, garantie gênante et excessive, considérée à tort « comme essentielle pour la protection de la femme, est donc devenue dans la pratique une abstraction sans réalité, une véritable chimère ». Combien

d'auteurs ont signalé l'inconvénient du système légal ! La femme mariée est traitée comme une incapable ; elle a une hypothèque légale sur les biens de son mari, elle est dispensée de la faire inscrire, elle ne peut y renoncer dans son contrat de mariage et par un simple trait de plume elle est à même, avec le consentement de son mari, de renverser l'ensemble de précautions échafaudées pour sa protection.

§ 4. — Hypothèque judiciaire

L'hypothèque judiciaire, si elle est soumise à la formalité de l'inscription et si elle est spéciale quant à la créance garantie, présente, elle aussi, l'inconvénient très grave d'être générale quant aux biens . Elle s'étend à tous les immeubles présents et à venir du débiteur. On peut toutefois en faire restreindre le gage par les tribunaux, mais il faut pour cela recourir à une procédure longue et coûteuse.

Pourquoi la loi française accorde-t-elle au juge un pouvoir exorbitant en matière d'hypothèque judiciaire, un pouvoir dont les parties, pourtant souveraines dans le droit de contracter, ne disposent pas ? Ainsi, un créancier qui n'a pas pu obtenir de son débiteur une hypothèque générale et qui n'a même pas réussi à se faire consentir une hypothèque spéciale, peut, en demandant simplement la vérification ou la reconnaissance d'un acte sous seings privés, se faire attribuer une hypothèque générale par autorité de justice.

Le plus grave danger de l'hypothèque judiciaire est l'extrême facilité avec laquelle on l'obtient, la pratique en fait un usage très fréquent. Nous signalerons à ce sujet

que plus de 40 p. 100 des hypothèques françaises sont des hypothèques judiciaires [1].

L'hypothèque judiciaire affecte tous les immeubles du débiteur : des biens souvent considérables seront tous grevés pour la garantie d'une créance peut être insignifiante.

Le créancier qui a obtenu une hypothèque judiciaire contre le gré du débiteur est favorisé par rapport aux autres créanciers auxquels le débiteur a volontairement consenti des hypothèques spéciales. Est préféré aux autres créanciers hypothécaires, le créancier le plus cupide, le moins scrupuleux. L'hypothèque judiciaire profite trop souvent à des créanciers peu intéressants qui veulent enfreindre la règle de la spécialité de l'hypothèque conventionnelle et qui abusent des reconnaissances d'écritures. Il est injuste et inadmissible d'organiser ainsi une prime véritable à l'avidité et au manque de scrupule.

§ 5. — Privilèges immobiliers

Les privilèges immobiliers sont soumis à la formalité de l'inscription sur les registres des hypothèques, mais ce principe connaît de trop nombreuses limitations.

Nous savons que les privilèges généraux de l'article 2101 sont dispensés d'inscription pour l'exercice du droit de préférence sur le prix de la vente des immeubles, ce qui est une entorse au principe de publicité; de plus, leur inscription, quand elle a lieu, a un effet rétroactif qui porte atteinte aux droits des créanciers hypothécaires antérieurement inscrits. Il faudrait soumettre ces privilèges à la

1. Besson, *Les livres fonciers et la Réforme hypothécaire*. Paris, Delamotte, 1891.

publicité. Mais comment imposer l'obligation de l'inscription aux fournisseurs, ouvriers et domestiques, bénéficiaires des privilèges généraux ?

Les privilèges spéciaux immobiliers sont tous fondés sur l'idée d'une plus value entrée dans le patrimoine d'une personne du fait d'une autre personne et motivant un droit de préférence en faveur de cette dernière. Les privilèges immobiliers spéciaux sont des hypothèques légales favorisées qui priment toutes autres hypothèques, même celles de la femme mariée et des personnes en tutelle. Bien que les privilèges immobiliers spéciaux soient soumis à la formalité de l'inscription, l'on admet au principe de publicité des exceptions qui en entament l'intégrité et l'efficacité. C'est ainsi que le vendeur d'immeuble peut rendre public son privilège soit par la transcription de l'acte de vente, soit par l'inscription de sa garantie et n'a pas l'obligation d'accomplir ces formalités dans un temps déterminé. Les tiers peuvent rester longtemps dans l'ignorance d'une Sûreté sérieuse. D'autre part, la mort de l'acheteur suivie d'acceptation sous bénéfice d'inventaire, la faillite ou la liquidation judiciaire de l'acheteur sont autant d'événements susceptibles de faire perdre au vendeur son privilège, si celui-ci n'a pas encore été inscrit ou conservé par la transcription de la vente.

Si l'idée d'enrichissement du patrimoine d'autrui justifie l'institution de Sûretés en faveur des créanciers privilégiés par le Droit Français, il ne faut pas pour cela multiplier les garanties supplémentaires, comme le fait notre droit. Les privilèges français sont trop nombreux, on arrive ainsi à accumuler préférence sur préférence. L'on se demande si les privilèges généraux priment les privilèges immobiliers spéciaux. Il serait d'ailleurs vain d'essayer

de classer entre eux les privilèges. Les privilèges immobiliers spéciaux ont priorité même sur les hypothèques légales. L'hypothèque légale passe avant toutes autres hypothèques. L'hypothèque judiciaire est plus efficace que l'hypothèque conventionnelle. On a trop allongé la liste des préférences, des difficultés infinies sont nées de la nécessité de règler leur concours et de leur créer une hiérarchie. Plus les favorisés sont nombreux, moins les préférences sont intéressantes pour ceux qui en bénéficient . On arrive ainsi à l'anéantissement du crédit hypothécaire.

Il serait désirable de voir la législation française supprimer le privilège des architectes et entrepreneurs [1] et accorder aux créanciers privilégiés par le Droit Français la faculté de réclamer en justice des hypothèques rendues publiques et spécialisées. Cette réforme a été organisée par les Décrets de 1925 qui, nous le verrons, ont créé les hypothèques forcées du vendeur, de l'échangiste et du copartageant et les ont soumises aux lois de la publicité et de la spécialité.

§ 6. — Hypothèque conventionnelle

L'hypothèque conventionnelle est sujette à publicité et spécialisée quant aux sommes garanties. Mais elle n'est pas exactement spécialisée quant aux biens grevés. En effet, l'article 2130 du Code Civil Français décide, contrairement à l'article 2129, que les biens à venir pourront être hypothéqués au cas d'insuffisance des biens présents. L'hypothèque conventionnelle peut donc être indéterminée dans sa constitution, ce qui est une atteinte à la loi de la spécia-

1. Les architectes et entrepreneurs n'auraient qu'à exiger une hypothèque garantissant le paiement de leurs travaux.

lité. Il est vrai que l'hypothèque des biens à venir est spéciale dans l'inscription, puisque l'article 2148, 5° exige l'indication de l'espèce et de la situation des biens grevés. L'hypothèque conventionnelle reste celle des hypothèques françaises qui respecte le plus le double principe de publicité et de spécialité. Elle est, de ce fait, bien supérieure aux hypothèques légales et aux hypothèques judiciaires.

Mais ses avantages et sa sécurité sont frappés de précarité par l'existence possible d'une hypothèque occulte ou d'une hypothèque inscrite mais indéterminée, qui risque d'absorber toute la valeur de l'immeuble mis en garantie. Comme le dit très justement M. Besson dans son ouvrage sur les Livres fonciers et la Réforme hypothécaire : « dès qu'il existe une charge occulte ou non spécifiée, la connaissance de toutes les autres devient inutile. »

§ 7. — Publicité personnelle. Péremption. Prescription. Purge

Notre système français de publicité immobilière mérite d'être critiqué au double point de vue du fond et de la forme.

1° *Fond.* — Quels sont les effets de la transcription et de l'inscription ?

La publicité foncière est assurée, nous le savons, par la transcription et l'inscription sur les Registres de la Conservation des Hypothèques : transcription des actes translatifs de propriété et des saisies immobilières ; inscriptions des privilèges et des hypothèques.

La transcription du Droit Français a le défaut de ne pas avoir une valeur probante en elle-même. Elle rend la vente opposable aux tiers, mais elle ne consolide pas un

droit de propriété affecté d'un vice ou sujet à résolution. Si, en effet, l'aliénateur n'était pas propriétaire, l'acquéreur ne l'est pas davantage et la transcription est inopérante. Il faut l'œuvre trentenaire de la prescription pour faire disparaître les incertitudes et la pratique éclairée des notaires pour empêcher les évictions.

La transcription ne vaut pas plus que l'acte dont elle est la copie; or, sont soumis à cette formalité des actes sous seings privés. L'on peut se demander pourquoi le Droit Français qui exige l'authenticité pour les actes spécialement importants, tels que les constitutions d'hypothèque, les contrats de mariage, les donations, a admis la vente par acte sous seings privés. « L'acte sous seings privés qui offre tant de facilités à la surprise, à la fraude, au dol et qui est une arme si dangereuse dans les mains des faussaires, doit être rayé du nombre des titres manifestant la propriété. » L'acte sous seings privés ne présente aucune garantie en ce qui concerne la capacité des contractants, la condition de l'immeuble aliéné et la qualité de propriétaire de l'aliénateur.

Nous savons d'ailleurs que le Conservateur des hypothèques n'est pas juge de ces dernières considérations ; il doit transcrire sans avoir le droit de vérifier la régularité et la validité de l'acte dont l'expédition ou l'original est classé dans ses archives.

Dans les registres de transcription, sont réunies toutes les expéditions des actes translatifs de propriété : ces actes contiennent des dispositions et des clauses très abondantes au milieu desquelles sont noyés les détails essentiels. C'est là une source de lenteurs et d'erreurs regrettables qui rend les recherches plus difficiles et plus coûteuses.

L'inscription a l'avantage d'être plus laconique. Elle

devrait constituer un résumé suffisant et exact du contrat hypothécaire. Mais elle n'est qu'une copie d'un bordereau qui est l'œuvre des parties et qui peut être semé d'irrégularités et d'inexactitudes. Comme la transcription, l'inscription ne fait que porter l'acte constitutif d'hypothèque à la connaissance des tiers. Mais elle ne consolide pas l'acte rendu public, elle n'en efface ni les vices, ni les causes de résolution.

2° *Forme.* — Pour les inscriptions comme pour les transcriptions, le défaut extrêmement grave de notre système de publicité réside dans son caractère personnel.

Les transcriptions et les inscriptions se font dans l'ordre et à la date des dépôts des actes à la Conservation des hypothèques. Elles sont notées sous les noms des propriétaires qu'elles concernent.

Les recherches sont facilitées par la tenue de tables alphabétiques des noms des propriétaires et d'un répertoire dans lequel sont mentionnées sous le nom de chaque personne, les inscriptions qui la grèvent et les transcriptions qui la concernent.

On ne tient aucun compte du caractère réel des contrats envisagés ; au lieu de s'attacher à la terre, à l'immeuble, à tout ce qui est stable et certain dans le contrat, on ramène tous les renseignements, toutes les modifications de la propriété à des personnes éphémères et incertaines. Sans doute, il est possible avec ce système de publicité de renseigner les tiers sur la situation d'une personne déterminée. Cet avantage ne saurait empêcher la condamnation « de la publicité personnelle qui fait de l'individu le pivot inconsistant et fuyant des institutions qui ont pour but

la recherche et la consolidation du droit de propriété [1] ».

Quelle incertitude et que de recherches hasardeuses entraîne une demande de renseignements sur un immeuble! Il faudra remonter la chaîne de ses propriétaires successifs, sans faire d'erreurs ni sur l'identité de l'immeuble, ni sur l'identité des propriétaires. Dans la plupart des cas, il sera impossible au requérant de fournir au Conservateur la liste complète des propriétaires successifs. Le Conservateur, s'il en est requis, ne donnera des renseignements que pour les noms des propriétaires connus de lui d'après les registres hypothécaires. Ces registres présentent de graves lacunes : les mutations par décès et les actes déclaratifs de propriété ne sont pas soumis à la formalité de la transcription [2] ; même pour les actes translatifs de propriété, la formalité n'est pas obligatoire, la seule sanction résidant dans l'inopposabilité aux tiers. S'il y a des lacunes dans la chaîne des propriétaires portés aux Registres et découverts par le Conservateur d'après la liste qui lui est remise, si l'acquéreur (ou le créancier hypothécaire) qui fait faire les recherches, déforme ou ignore le nom d'un des propriétaires, le demandeur de renseignements sera exposé à des surprises décevantes et en supportera seul les effets malheureux. L'exactitude d'un état est subordonnée à une faute d'orthographe, à une similitude de noms. Ouvrons ici une parenthèse pour dire qu'en Indochine un système de publicité personnelle serait particulièrement dangereux

1. Flour de Saint-Genis, *Le crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire*. Paris, Guillaumin et Cie, 1889, p. 9.

2. Il en est autrement, en France, depuis le Décret-loi du 30 octobre 1935 modifiant la loi du 23 mars 1855 sur la transcription (*Journal Officiel* du 31 novembre 1935, p. 11463). Sont soumis désormais à la transcription les actes et jugements déclaratifs de propriété et les attestations notariées constatant les transmissions à cause de mort.

à cet égard, étant donné la fréquence de l'homonymat chez les Indigènes.

Si les renseignements que donne le système de publicité personnelle sont souvent incomplets, ils sont aussi toujours confus. Les Conservateurs des hypothèsques délivrent des copies d'actes ou d'inscriptions : ces copies sont trop abondantes et manquent de clarté. Les détails utiles sont perdus dans des développements superflus. Cela entraîne des frais pour la délivrance des copies et des difficultés dans leur interprétation. Il est vrai que les Conservateurs des hypothèques peuvent être requis de remettre des extraits des formalités ; mais ces extraits sont trop succincts et peuvent ne pas contenir tous les renseignements susceptibles de révéler la situation juridique exacte des immeubles.

Le caractère personnel de la publicité hypothécaire française a encore un inconvénient : pour faciliter les recherches et dispenser les personnes qui désirent se renseigner, de retrouver les noms des propriétaires successifs des immeubles pendant un très long temps (trente ans et même parfois plus de trente ans), la loi française décide qu'une inscription se périme par dix ans et doit être renouvelée avant l'expiration de ce délai pour conserver son rang à l'hypothèque. (Seules les inscriptions prises au profit du Crédit Foncier de France ne sont pas soumises à cette péremption.) La péremption décennale est contraire à la nature de l'hypothèque qui devrait conserver le bénéfice de l'inscription première tant que la créance n'est pas éteinte. « Il est imprudent de laisser au temps seul le soin de rendre plus net l'état des fortunes, pour améliorer le crédit et faciliter les ventes [1]. » Dans le régime hypothé-

1. Cf. F. Roger, *Pour la suppression de la péremption décennale des inscriptions hypothécaires*, Journal des notaires, 1922, p. 633.

caire français, le débiteur est entraîné dans des frais à chaque renouvellement d'inscription, le créancier est menacé de perdre sa garantie pour un léger oubli, simple négligence de sa part. La péremption décennale est un mal nécessaire dans le système personnel de la publicité hypothécaire française. Dans un régime de publicité réelle, elle disparaît avec le vice dont elle est le remède.

De même, la prescription principale de l'hypothèque en Droit Français a pour raison d'être un palliatif au mal de la clandestinité. Il faut protéger la possession prolongée du tiers détenteur menacé par l'existence possible d'une hypothèque occulte. La prescription vient mettre un terme à une situation faite de craintes et d'incertitudes. Mais dans un régime de publicité absolue et permanente, la prescription principale de l'hypothèque ne se justifie plus, elle est une menace pour le créancier qui doit songer à interrompre des prescriptions possibles courant contre son droit, elle permettrait, en outre, au tiers détenteur de prescrire contre un droit qu'il connaît et qui est entré en jeu dans la constitution de sa garantie.

La purge dont les mérites ont été si souvent vantés par les commentateurs de la loi hypothécaire française, ne se conçoit elle aussi que dans un régime de clandestinité. Elle a, par contre, des inconvénients graves. C'est une procédure longue et coûteuse. Sa complication est extrême et elle entraîne des frais souvent disproportionnés avec l'importance des affaires. M. Flour de Saint-Genis dit dans son ouvrage sur la Réforme hypothécaire : « L'on cherche toujours à se soustraire à la purge, estimant qu'il en coûtera moins de payer deux fois peut-être que de se conformer aux coûteuses minuties de la loi. L'État, lui-même, afin d'éviter des frais hors de proportion avec les parcelles acquises

s'est dispensé de la purge en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique[1] ». Ces inconvénients disparaîtraient avec la purge, dans un régime de publicité réelle absolue et permanente.

L'étude que nous venons de faire du système des Sûretés Françaises nous a révélé les vices de sa législation et de son mécanisme. La loi française n'a pas respecté les principes essentiels de la publicité et de la spécialité des garanties immobilières, sans lesquels il ne peut exister de droit foncier sainement et solidement établi. L'efficacité des hypothèques a été paralysée par la création d'exceptions multiples et de privilèges trop nombreux. Il est étonnant que, malgré les projets répétés de réforme foncière et les propositions de la Société d'Études législatives, l'on n'ait pas encore supprimé en France les défauts dangereux d'un « régime condamné ».

Nous avons dit qu'il fallut importer en Indochine nos institutions françaises à l'usage de nos nationaux. En matière foncière, cet apport fut néfaste ; pour les Français, il prolongeait jusqu'en Extrême-Orient les effets désastreux des tares de notre Régime. De plus, l'on commit la lourde faute de permettre aux Indigènes l'usage de nos propres garanties. L'hypothèque judiciaire, les trop nombreux privilèges et le défaut de force probante de la publicité personnelle entrèrent dangereusement dans la pratique indigène.

Le régime des Décrets de 1925 qui met un terme à de pareils errements, a été considéré à juste titre comme une mesure de sauvegarde des transactions et du crédit immobilier indochinois.

1. Flour de St-Genis, *op. cit.*, p. 160.

CHAPITRE III

LES CONFLITS DES LÉGISLATIONS FRANÇAISE ET INDIGÈNE

Aux vices inhérents à la législation française, vices importés avec cette législation à l'usage de nos nationaux et admis en matière indigène pour ceux qui se rallient volontairement à la loi française, s'ajoutèrent les inévitables conflits entre les Droits en présence. Nous avons vu que le Droit Indigène ne connaît que des garanties insuffisantes soumises à une publicité défectueuse et souvent inexistante. Les lois terriennes des différents pays de l'Union se heurtèrent redoutablement à la loi foncière française. La dualité des régimes entraînait la dualité des statuts et la dualité des publicités. Les statuts infirmes s'affrontaient et leur opposition en accentuait les imperfections. Les formalités de publicité immobilière variaient avec les pays et n'avaient pour caractère commun que leur insuffisance et leur manque de force probante. Au cours de ce chapitre, nous essaierons de décrire le chaos juridique des conflits de législations, l'insuffisance des solutions proposées et la persistance de ces conflits à l'heure actuelle partout où n'est pas appliquée la Réforme de 1925.

§ 1. — Principe de la personnalité des statuts. Critique de ce principe

La nécessité de mettre la loi française à la disposition de nos nationaux et l'idée du respect des institutions indigènes firent adopter le principe suivant : les biens immeubles appartenant à des Français ou assimilés sont soumis à la loi française ; les biens immobiliers possédés par les indigènes et assimilés sont soumis à la loi locale.

Par arrêté du Président de la République en date du 23 août 1871[1], promulgué le 28 octobre 1871, les Asiatiques qui sont soumis à la loi indigène annamite sont : les Chinois, les Cambodgiens[2], les Minh-huong[3], les Siamois, les Moïs, les Chams, les Stiengs, les Sang mélé (Malais de Chaudoc).

1. Cf. Cour d'Appel de l'Indochine, 9 février 1900, R. *Dareste*, 1900, 2, 80.

2. Il est étonnant de trouver les Cambodgiens dans la liste des Asiatiques étrangers soumis à la loi indigène. M. Dareste dans son *Traité de Droit Colonial* (t. II, 2e fascicule, p. 350), nous en donne l'explication suivante :

« Lorsque fut promulgué l'arrêté présidentiel du 23 août 1871, les Cambodgiens, *lato sensu*, n'étaient déjà plus, des Asiatiques étrangers. Les traités du 11 août 1863 et 18 juin 1884 ont placé le Cambodge sous le protectorat de la France. Le Cambodge, englobé dans l'Union Indochinoise, a reçu une organisation judiciaire indigène analogue à celles du Tonkin et du Laos ; des Codes y ont été promulgués avec la sanction du Gouvernement français.

« Il s'ensuit que les Cambodgiens énumérés dans l'arrêté de 1871 ne comprennent que les indigènes de race cambodgienne demeurés en Cochinchine après la conquête annamite, mais non les Cambodgiens originaires des territoires placés sous la souveraineté du Roi du Cambodge. L'arrêté du 23 août 1871, complémentaire du Décret du 25 juillet 1864, était, en effet, à l'origine, spécial à la Cochinchine. L'extension qui en a été faite aux territoires postérieurement soumis à la domination française n'a pu avoir pour effet de porter atteinte aux dispositions des traités conclus avec les souverains protégés ».

3. Individus nés en Indochine de père chinois et de mère annamite ou de père minh-huong et de mère annamite.

Les étrangers qui ne sont pas mentionnés dans la liste précédente sont considérés comme Européens et par conséquent assujettis à la législation française. Depuis la Convention du 16 mai 1930, approuvée par Décret du 20 juillet 1935 et rendue applicable le 22 juillet 1935, les Chinois ne sont plus assimilés à des indigènes. Toutes les conventions et contestations entre Chinois et tous les contrats et conflits entre Chinois et Indigènes ou assimilés sont régis par la loi française.

Le principe que nous venons d'énoncer est une atteinte grave à la règle fondamentale de la *lex rei sitae* en matière immobilière. Un éminent magistrat saïgonnais, M. Lasserre, écrivait : « les lois qui règlent la disposition des immeubles s'imposent à tous ceux qui les possèdent, sans distinction d'origine. Il est, en effet, de l'essence même des choses que les immeubles soient exclusivement régis par la loi de leur situation ; sans quoi, il y aurait dans un État autant de statuts réels que de possesseurs étrangers des différentes parties du sol, ce qui est impossible , car ce serait la négation même de la souveraineté territoriale et il est, de plus, aisé de sentir combien les conséquences en seraient funestes au point de vue même des intérêts privés[1]. »

1. M. Solus critique le principe de la *lex rei sitae* et démontre qu'il conduit à des résultats déplorables : il dit, en effet, que « dans les colonies proprement dites qui sont considérées comme partie intégrante du sol français, il n'y aurait que des immeubles français soumis, comme tels, à la loi française. Seuls pourraient être considérés comme immeubles indigènes, soumis à la loi indigène, ceux qui sont situés dans les pays de Protectorat » (Solus, *op. cit.*, nº 216).

Remarquons, tout de suite, que le raisonnement de M. Solus laisserait à l'empire de la loi indigène du lieu quatre pays de l'Union Indochinoise : le Tonkin, le Laos, l'Annam et le Cambodge qui ne sont pas des Colonies proprement dites.

Dans une colonie française proprement dite, la *lex rei sitae* est-elle véritablement la loi française ? La loi de la *situation* d'un bien immeuble est-elle la loi française, alors que ce bien se trouve dans un pays indigène.

En outre, nous allons voir que la règle de la personnalité, malgré son apparente simplicité engendra des difficultés qui la firent enfreindre et qui accentuèrent de ce fait l'obscurité et l'illogisme de ses effets. Tout d'abord, première infraction au principe de la personnalité, l'on décida que toutes les affaires où seraient appelés concurremment des Annamites ou assimilés et des Européens ou assimilés devaient être soumises à la loi française. Cette règle qui sauvegardait les droits des Français, était cependant une atteinte aux droits des Indigènes. L'on admit de plus, seconde violation de la règle de la personnalité, que les Indigènes avaient le droit d'opter pour la loi française. C'était donc reconnaître la souveraineté possible de la législation européenne en matière indigène pour réglementer des contrats ou conflits immobiliers entre Indochinois. Les infractions qui entamèrent ainsi la règle déplorable de la personnalité n'avaient même pas le mérite de créer des résultats heureux. Si elles supprimaient la dualité des régimes, c'était pour mieux porter atteinte à la souveraineté intangible de la loi territoriale en matière immobilière ; elles sacrifiaient, en effet, impitoyablement la loi indigène à la loi française.

Le principe de la personnalité comme ses limitations étaient lourds d'inconvénients et d'erreurs.

devenu, il est vrai, une terre française ? Cette question est discutable. Quelle que soit la position que l'on prenne en face de ce problème, l'objection de M. le professeur Solus à l'application de la *lex rei sitae* n'est pas valable pour la colonie de la Cochinchine, puisque la loi nouvelle de la terre cochinchinoise n'est pas la loi française, mais bien la Charte foncière de 1925 qui peut revendiquer une origine indigène ainsi que nous le verrons plus tard. C'est là un nouvel argument en faveur de la Réforme qui permet, sans soulever l'objection de M. le professeur Solus, d'appliquer à toute l'Indochine le principe de la *lex rei sitae*, principe fondamental en matière immobilière.

§ 2. — Inconvénients de l'introduction de l'hypothèque française en matière indigène

Puisque les Indigènes avaient la faculté d'opter pour la loi française, l'hypothèque de notre Droit fut mise à leur portée. L'on soutint qu'il était équitable de faire profiter les Annamites de notre Sûreté perfectionnée. Mais, dans cette intention louable, l'on oubliait les graves défauts de notre hypothèque : publicité personnelle et généralité. Comment connaître les charges qui grevaient l'immeuble à hypothéquer ? Comment porter les hypothèques à la connaissance des tiers ? La publicité hypothécaire française, nous le savons, est incomplète et confuse. Pouvait-on recourir à une publication dans les registres fonciers indigènes qui n'existent pas partout et qui n'ont pas de force probante ? Nul n'ignore les dangers de l'hypothèque quand elle est contractée sous un régime de publicité défectueux.

Fallait-il aussi accorder aux Indigènes le bénéfice de l'hypothèque judiciaire ? La question fut controversée. Fallait-il attacher aux jugements une Sûreté inconnue des Indigènes ? Pouvait-on traiter de façon différente les jugements rendus en matière française et les décisions judiciaires en matière annamite ? L'hypothèque judiciaire devait-elle être attachée aux jugements rendus dans des conflits entre Français et Indigènes ? La Cour de Cassation mit fin à ces hésitations par un arrêt de la Chambre civile en date du 27 février 1911 [1] décidant que l'hypothèque judiciaire est attachée seulement aux jugements

1. Cour d'Appel de l'Indochine, 27 septembre 1901, R. *Penant*, 1904, p. 241. — Cour d'Appel de l'Indochine, 29 février 1911, R. *Penant*, 1911, p. 368.

rendus en matière française. Mais cela n'empêche pas-qu'un immeuble indigène peut être grevé d'une hypothèque judiciaire du chef d'un précédent propriétaire européen et cette possibilité fait planer un doute sur la propriété annamite. Il se peut aussi que le propriétaire indigène d'un immeuble ait été condamné par une juridiction française dans un procès avec un Européen, que son immeuble soit affecté d'une hypothèque judiciaire à la suite de ce conflit, sans que cette garantie soit mentionnée au registre foncier indigène. Il peut donc exister sur des immeubles annamites des Sûretés régies par le Droit Français et non sujettes à publicité dans les registres indigènes. Autant de redoutables chausse-trapes pour les créanciers mal renseignés ou les acquéreurs confiants. Pour pallier à ces inconvénients, l'on provoqua, en Cochinchine, des inscriptions d'hypothèques judiciaires en marge du Dia-Bô. Cette pratique fut sanctionnée par un arrêté du Gouverneur Général du 19 novembre 1911 qui décida la transcription sur les registres indigènes des jugements de condamnation prononcés par les Tribunaux en matière française. Cette publicité insuffisante n'empêche pas l'hypothèque judiciaire, vice de notre régime hypothécaire français, d'exercer son influence dangereuse dans la pratique indigène.

Un jugement du Tribunal Civil de Saïgon du 16 juin 1928 contredit la thèse de la Cour de Cassation et étend l'usage de l'hypothèque judiciaire aux Indigènes et assimilés. Cette jurisprudence audacieuse va même jusqu'à dire que le silence des Décrets de 1925 sur le chapitre de l'hypothèque judiciaire n'implique pas le rejet par la nouvelle charte foncière « d'une institution qui asssure le respect

1. Recueil *Penant*, 1929, p. 147.

dû à la Justice et à la Souveraineté françaises ». C'est là méconnaître à la fois la nature de l'hypothèque judiciaire et l'esprit de la Réforme de 1925. L'hypothèque judiciaire française, nous l'avons dit, est funeste par sa généralité et la facilité avec laquelle elle est octroyée aux créanciers les plus avides. Elle est incompatible avec le Régime de 1925, régime de spécialité, d'équité et de certitude.

§ 3. — Exemples de conflits

Dans l'indescriptible désordre engendré par l'antagonisme des législations, essayons de découvrir quelques exemples de conflits.

Il a été fréquemment constaté que des Européens ou assimilés soumis à la loi française, obtiennent une hypothèque judiciaire sur les biens d'un débiteur annamite ou assimilé et observent les prescriptions de la loi française en publiant cette garantie par l'inscription à la Conservation des Hypothèques. Par la suite, le débiteur indigène, dans un but peut-être frauduleux, consent un engagement immobilier à un créancier annamite ou assimilé qui rend sa Sûreté opposable aux tiers par l'inscription au Registre foncier indigène. Au moment où le créancier hypothécaire européen régulièrement inscrit, veut faire valoir ses droits sur le bien grevé, il voit ses prétentions repoussées par le créancier gagiste indigène, qui, ayant, lui aussi, obéi à sa loi d'origine, invoque le respect de droits régulièrement acquis.

Autre exemple de conflits , un débiteur indigène est poursuivi par deux créanciers, l'un Français et l'autre Annamite. Une décision des Tribunaux intervient et confère à l'Européen une hypothèque judiciaire. Le créancier

annamite n'aura pas d'hypothèque judiciaire puisqu'il est en procès avec un indigène. S'il agissait contre un Français, il n'en serait pas de même. Le principe de la personnalité des statuts conduit à d'invraisemblables résultats.

Que décider au sujet d'un immeuble, qui, ayant appartenu à des Indigènes, ayant été par conséquent soumis à la loi et à la publicité annamites, fait dans la suite l'objet d'une convention entre Indigènes et Européens, pour redevenir ensuite la propriété exclusive d'un Annamite ? On changera de statut et de publicité avec la personne du propriétaire et la nationalité des contractants. Cette conception est indéfendable et démontre l'incompatibilié de l'existence simultanée de deux régimes contradictoires. Quel doit être le sort, par exemple, d'un immeuble ayant appartenu à un Indigène et qui devient la propriété d'un Européen. Faut-il transcrire la mutation ? Faut-il inscrire le transfert au Registre terrier indigène (quand il existe) ? Si un propriétaire Français cède ses droits à un Indigène, quel sort va subir l'immeuble ? La loi française doit-elle continuer à le régir alors que le nouveau propriétaire est Annamite ? En admettant que ce dernier cède à son tour le bien immeuble à un autre Indigène, la loi française gouvernera-t-elle encore des transactions immobilières entre Annamites et concernant un bien situé en terre indochinoise ? Que deviennent alors les charges hypothécaires, s'il en reste ? Comment les tiers peuvent-ils supposer qu'il en existe ? Comment en seront-ils avertis ? La complexité ne s'arrête pas là. Si le dernier acquéreur annamite dont nous venons de parler vend son immeuble à un Français, il faudra accorder à ce dernier l'application de sa loi nationale. Faudra-t-il donc encore changer de statut ? Le statut d'un bien ne dépend pas de sa situation, mais de la

personnalité de son propriétaire. Quelle incohérence et quelle anarchie dans la propriété immobilière !

Nous voyons à quelles impossibilités conduit le dualité des régimes. Nous réalisons l'illogisme de la règle de la personnalité dans son principe comme dans ses conséquences et la nocivité des infractions arbitraires qu'elle a connues.De nos jours encore, s'éternise le règne des conflits insolubles opposant des particuliers qui ont respectivement obéi à leurs lois personnelles et qui prétendent au maintien de leurs droits concurrents. Quelle loi doit s'appliquer à ces conflits ? Ce n'est pas forcément la loi française, puisque la loi indigène doit être, elle aussi, respectée. Ce sont là de véritables questions de Droit International.

§ 4 . — Solution jurisprudentielle

Les solutions jurisprudentielles sont divergentes et dénotent une hésitation compréhensible. Juridiquement, une seule solution était acceptable; c'est d'ailleurs la solution récemment admise par la Cour de Cassation : chaque individu qui a respecté sa loi propre est en règle. Celui qui a acquis des droits immobiliers et qui a observé pour la conservation de ses droits, les règles de sa loi d'origine, est en situation régulière. Le conflit entre des Sûretés ainsi publiées se règle par l'antériorité des dates.

Aux termes d'un arrêt du 9 février 1911 de la Cour de Saïgon [1] : « De même que le créancier annamite sauvegarde ses droits, même au regard des créanciers français, par le mode de publicité prescrit par la loi annamite, de même, le créancier français sauvegarde les siens, même

1. R. *Penant*, 1911, p. 371 ; de même Cour Saïgon, 14 novembre 1919, R. *Penant*, 1921, p. 9.

au regard du créancier annamite, par le mode de publicité admis par la loi française, et il y a lieu d'attribuer la priorité sur l'autre à l'inscription antérieure en date. » Cet avis fut partagé par la Cour suprême dans un arrêt du 6 juillet 1914 [1]. Ainsi, de même que l'Annamite rend son droit opposable à tous, même aux tiers français, par la mention au registre foncier indigène, de même, l'Européen rend son droit opposable à tous, même aux tiers annamites, par la transcription ou l'inscription sur les registres hypothécaires.

§ 5. — Critique de la jurisprudence

La Cour de Cassation a donné la solution la plus juridique d'un problème posé sur des données erronées. Sa décision judicieuse ne peut remédier aux difficultés insolubles de la dualité des régimes.

Tout d'abord, la Cour de Cassation suppose l'indépendance totale des deux régimes fonciers français et indigène. Or, il n'en est rien dans la pratique puisque les deux statuts coexistants s'interpénètrent fatalement [2].

En outre, il reste possible que des Sûretés concernant des immeubles appartenant à des Indigènes ne soient pas inscrites au registre de publicité indigène : c'est ainsi qu'une hypothèque contractée entre Annamites optant pour loi française ou entre un Annamite et un Français ne sera pas portée au Dia-Bô, si par exemple, nous sommes en Cochinchine ; elle sera mentionnée sur les registres hypothécaires français, alors qu'elle concerne un Indigène.

Nous venons de parler du Dia-Bô cochinchinois ; dans les

1. R. *Penant*, 1915, p. 1.

2. Un même immeuble peut, en effet, être grevé de droits réels en même temps au profit d'un Européen ou assimilé et au profit d'un Indigène.

autres pays de l'Union, ce livre de la terre n'existe même pas. On a créé au Cambodge, en Annam et au Tonkin, des registres cadastarux qui sont des instruments de publicité fort imparfaits, comme nous l'avons dit dans la Première Partie. Ainsi, en demandant simplement un enregistrement devant notables, en ne faisant aucune publicité autour des actes translatifs de propriété ou constitutifs de droits réels (là où les registres cadastraux n'existent pas) ou en assujettissant ces actes à une publicité illusoire (là où les registres cadastraux existent), les Indigènes dans les quatre pays de protectorat : Annam, Tonkin, Cambodge, Laos sont à même d'imposer le respect de leurs droits à des Européens qui étaient dans l'impossibilité de préciser ou même de connaître la nature et l'étendue des droits qui leur sont opposés. Certaines décisions de la Jurisprudence ont voulu soumettre à la publicité hypothécaire les contrats immobiliers entre indigènes dans les pays où la publicité par le Dia-Bô n'existe pas [1]. C'est là une infration grave au principe de la personnalité des statuts et une tendance vers l'unité de statut. Mais c'est une prétention insensée que de vouloir imposer en Indochine le statut immobilier de la loi française comme statut réel unique. Il existe d'ailleurs des arrêts en complet désaccord avec la décision que nous venons de critiquer [2].

Demeure donc toujours, malgré les efforts de nos jurisconsultes, l'antagonisme inévitable entre les deux statuts opposés et les deux modes de publicité des transactions immobilières. Un même immeuble peut être grevé de droits

1. Cour d'Appel de l'Indochine, 27 septembre 1907, R. *Penant*, 1907, p. 378.

2. Cour d'Appel de l'Indochine, 19 décembre 1913, R. *Penant*, 1915, p. 21.

réels à la fois au profit d'un Français et d'un Indigène. L'Européen, titulaire d'une garantie seulement inscrite aux registres hypothécaires, peut se voir opposer un transfert de propriété ou un droit réel consenti à un Indigène régulièrement et antérieurement mentionné au registre foncier annamite. Réciproquement, un Annamite, qui a obtenu un droit réel sur un immeuble et qui a rendu son droit public uniquement par une mention au registre foncier indigène, est sacrifié à un créancier Européen titulaire d'un droit réel antérieurement publié aux Registres hypothécaires. Ni les registres hypothécaires français, ni les registres fonciers indigènes ne renseignent d'une façon complète sur les droits qui grèvent les immeubles. Faut-il donc astreindre toutes les transactions immobilières à une double publicité aux registres français et indigènes ? Cette solution qui semble la seule susceptible de clore le règne de l'incertitude est grosse d'inconvénients. D'une part, elle multiplie les formalités, les frais et les lenteurs, d'autre part,elle astreint des Français à un mode de publicité annamite et oblige des Indigènes à faire constater leurs droits immobiliers sur des registres français. Comme nous sommes loin du principe initial de la personnalité des statuts !

Malgré les tentatives de la Jurisprudence, les conflits persistent dans les parties de l'Indochine qui ne connaissent pas la nouvelle charte foncière. La dualité des régimes et la souveraineté de la loi personnnelle en matière immobilière sont des maux que ne sauraient éluder les raisonnements les plus ingénieux et les constructions les plus habiles. Tant que la Réforme de 1925 ne sera pas étendue à toute l'Indochine se prolongera une situation désastreuse qui

est, selon l'expression de M. Boudillon, « un obstacle au développement économique de notre empire indochinois et un trouble profond dans l'exercice des droits immobiliers [1] ».

1. Boudillon, *Le Régime de la Propriété Foncière en Indochine*, Paris, Larose, 1915.

TROISIÈME PARTIE

DES SURETÉS DU DÉCRET FONCIER DE 1925

INTRODUCTION

Dans le désarroi juridique créé par la dualité des législations, l'on ressentit chaque jour plus intensément la nécessité de remédier aux conflits, aux divergences et aux incertitudes.

Une solution s'imposa : établir en matière foncière une législation unique et commune à toute l'Indochine. Comment réaliser cette unité si désirable au point de vue économique et au point de vue social ?

Allait-on étendre à l'Indochine le régime hypothécaire français avec ses lourdes erreurs : l'hypothèque judiciaire, et les hypothèques légales générales et occultes, avec sa publicité sans force probante et viciée à la base puisque reposant sur les noms des propriétaires ? Ou bien admettrait-on le système du registre foncier annamite en le perfectionnant pour arriver à créer une publicité réelle et absolue ?

La question semble ne pas devoir faire de doutes. Sa solution engendra pourtant des controverses. Nous découvrirons les principaux arguments des partisans du système

hypothécaire français en justifiant et en défendant le nouveau régime dans le chapitre VI de la III[e] partie.

M. Boudillon, Directeur de l'Enregistrement, auteur des textes réformant la Propriété foncière à Madagascar et en Afrique Occidentale Française, vint en mission pour étudier en Indochine le Droit Civil Indigène et la condition des terres dans ce pays. Il élabora des projets de décrets qui devinrent, après quelques modifications sans importance les textes du 21 juillet 1925 fixant les nouvelles règles de la Propriété Foncière en Cochinchine et dans les Concessions françaises d'Annam et du Tonkin. L'œuvre de M. Boudillon est celle d'un juriste éminent et d'un spécialiste averti de la question foncière.

Les principes essentiels de la Réforme inspirée et provoquée par les travaux de M. Boudillon sont l'unité de statut réel et l'unité de publicité : tous les propriétaires, tous les titulaires de droits réels immobiliers, qu'ils soient Français ou Indigènes, sont soumis à la nouvelle loi foncière, obéissant ainsi au grand principe de la *lex rei sitae* en matière immobilière. D'autre part, dans un Livre Foncier unique, et clair est organisée sur une base réelle une publicité complète de toutes les transactions et charges intéressant les immeubles. De plus, le Livre Foncier a un caractère définitif, il confère aux propriétaires, et aux créanciers inscrits des droits purgés de tous vices [1].

Pourquoi le système du Registre Foncier nous paraît-il le meilleur possible pour régir le Droit de la Terre en Indochine ?

1. Cf. Distinction entre mentions faites lors de l'immatriculation et inscriptions postérieures à la procédure d'immatriculation, p. 154 et 157.

D'abord et avant tout, parce qu'il est celui du Droit Indigène. Sans doute, le système de l'Act Torrens [1], organisé par les Décrets de 1925, est d'origine française puisque « l'idée d'un cadastre offrant un caractère juridique et pouvant servir de base à l'institution d'un système de publicité est une idée française [2] ». Tandis que de nombreux peuples appliquaient cette idée et établissaient des registres fonciers, la France créait le régime infirme du Code de 1804. Le système Torrens qui a fait ses preuves victorieuses en Australie, en Tunisie, au Maroc et en Afrique Occidentale française [3] n'est qu'un perfectionnement du Régime du registre foncier Annamite.

1. Système bien connu. Cf. Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. I, p. 917.

« Après examen des titres par le Registrar general (directeur de l'enregistrement) et après une publicité destinée à avertir les tiers et à provoquer les oppositions, l'immatriculation est prononcée et on dresse deux certificats identiques, contenant la description de l'immeuble avec l'indication des charges qui le grèvent ; l'un de ces certificats est remis au propriétaire à qui il sert de titre, l'autre est inséré au registre, dont il forme désormais un folio numéroté. Les registres sont tenus non par *noms de personnes*, mais *par terres*. L'immatriculation rend *inattaquable* le titre du propriétaire qui l'a obtenue. Aucune action en revendication ou en déclaration d'hypothèque ou de charges réelles quelconques ne peut être reçue en dehors de celles qui sont indiquées dans le certificat. Sans doute, l'Administration a pu se tromper, mais la personne qui souffre de son erreur est réduite à une simple *action en indemnité* et c'est l'administration qui paie.

2. Morizon, *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, Thèse, Paris, Domat-Monchrestien, 1934.

3. *Afrique occidentale française* :

D. 29 juillet 1900 pour le Sénégal et la Côte d'Ivoire (R. *Dareste*, 1901, 1, 5 et 26.)

D. 5 août 1900 pour le Dahomey (R. *Dareste*, 1901, 1, 37) ;

D. 24 mars 1901 pour la Guinée (R. *Dareste*, 1901, 1, 147) ;

Décret général du 24 juillet 1906 (R. *Dareste*, 1907, 1, 7), rendu applicable au Togo avec quelques modifications par le D. 23 décembre 1922 (R. *Dareste*, 1923, 1, 157).

Afrique équatoriale française :

D. 28 mars 1899 (R. *Dareste*, 1899, 1, 158), modifié les 18 mars 1918

Pourquoi dira-t-on n'avoir pas tout simplement conservé ces registres indigènes ? Certains auteurs prétendent qu'il eût été préférable de consacrer par des codifications les textes et les usages des divers pays de l'Union Indochinoise. Cette solution aurait sacrifié l'unité de statut tant réclamée en matière de propriété terrienne indochinoise. Elle aurait, de plus, reconnu des institutions vétustes et inadaptées aux besoins de peuples gagnés par la civilisation. Comme nous l'avons déjà dit, la pratique juridique indigène subit, en effet, des modifications sensibles sous l'influence des transactions entre Français et autoctones, par l'action des magistrats, des fonctionnaires, des missionnaires européens et du législateur colonial. En Indochine, le droit coutumier a suivi « le mouvement descensionnel » dont nous parle M. Solus dans son remarquable *Traité de la Condition des Indigènes en Droit Privé*. Il fallait donc synthétiser le résultat de cette évolution tout en respectant les principes et l'essence du Droit Indigène.

Le système de 1925, basé comme les droits locaux, sur

(*Dareste*, 1918, 1, 209) ; 12 décembre 1920 (*Dareste*, 1921, 1, 385) ; 9 juin 1925 (*Dareste*, 1925, 1, 562).

Cameroun :
Arrêté du Commissaire de la République du 15 novembre 1921 (R. *Dareste*, 1922, 1, 409).

Madagascar.
Décret du 16 juillet 1897 (R. *Dareste*, 1898, 1, 14).
Décret du 4 février 1911 (R. *Dareste*, 1911, 1, 281), modifié par le Décret du 6 mai 1916 (*Dareste*, 1916, 1, 556) et par le Décret du 20 juillet 1930 (*Dareste*, 1931, 1, 104).

Comores : les Décrets du 4 février 1911 et du 6 mai 1916 ont été rendus applicables aux Comores avec de nombreuses modifications par D. du 9 juin 1931 (*Dareste*, 1931, 1, 543).

Côte des Somalis :
D. 1er mars 1909 (R. *Dareste*, 1909, 1, 344).

Maroc :
Dahirs du 12 août 1913 et du 2 juin 1915.

le principe d'une publicité concernant les immeubles, relatant sur des livres réels toutes les modifications qui peuvent affecter le droit de propriété, constituait pour les peuples de l'Indochine une amélioration de leurs propres systèmes, — amélioration à un double point de vue : d'abord parce qu'elle créait une unité de Droit Indochinois, ensuite parce qu'elle mettait à la portée des Indigènes un jeu de garanties immobilières plus perfectionnées, parmi lesquelles se rangeait l'hypothèque, Sûreté parfaite.

Le mérite essentiel du système réel est donc dans son respect des institutions indigènes. Nous savons que les Français ont toujours été soucieux de laisser aux peuples colonisés la libre application de leurs lois et que ce principe fit l'objet d'engagements solennels de la part de nos Gouvernements. En adoptant et en améliorant les règles indigènes de la propriété immobilière, la France a poursuivi son œuvre de colonisation intelligente et de civilisation dirigée. La question foncière qui « touche aux sources mêmes de la fortune publique » est un problème d'une gravité et d'une importance exceptionnelles. Il est indispensable pour le succès d'une entreprise coloniale, que la sécurité règne dans les transactions immobilières et dans la constitution des Sûretés. Sur une question aussi importante, et c'est là un nouvel argument en faveur du Régime des Décrets de 1925, il s'agissait de faire œuvre civilisatrice, de travailler pour l'immense majorité des Indigènes intéressés par la Réforme. C'est pour eux surtout et dans le respect de leurs institutions que devait être élaborée la nouvelle loi de la Terre.

Sans doute, nous objectera-t-on, il y a dans cette idée une atteinte aux droits des Français, installés à la Colonie, qui pourraient prétendre au maintien de leurs propres lois.

La Réforme serait-elle un coup porté au principe supérieur de l'égalité de traitement devant la loi ? Certainement non. Ce principe n'implique pas que les mêmes lois doivent régir tous les Français sous tous les climats. Il veut seulement qu'en un même pays tous les Français obéissent aux mêmes textes. C'est ce qui aura lieu en Indochine quand la Réforme foncière sera étendue à toute la Péninsule. Comme nous l'avons déjà dit, il serait contraire à la primauté de la loi du lieu en matière immobilière de laisser la loi foncière métropolitaine s'appliquer à nos nationaux dans nos possessions d'Indochine. Cette mesure irait, en outre, à l'encontre des intérêts des peuples colonisés. Elle serait choquante surtout quand on sait l'infime minorité des Français qui demeurent en Indochine.

Le projet de décret élaboré par M. Boudillon réservait aux Français, pour des raisons d'équité, le maintien du système de publicité personnelle pour les immeubles déjà soumis à ce régime. L'unité de statut tant désirable permettait-elle de porter atteinte d'une façon immédiate au régime de la propriété immobilière française ? Imposer d'un seul coup la Réforme à tous semblait à M. Boudillon une mesure hâtive. Le projet de décret laissait aux intéressés la faculté de renoncer au régime de la publicité personnelle qui devenait un régime d'exception, de faveur. Malgré l'esprit de mesure qui inspirait cette solution moyenne, les Commissions de rédaction en ont repoussé avec raison les conséquences. Elles voulurent supprimer la dualité des régimes fonciers, elles désirèrent une législation s'appliquant indistinctement à tous, quelle que soit leur nationalité. Leur opinion, brutale peut-être, était préférable du moment qu'elle hâtait une évolution nécessaire. Ce saut dans la modification du Droit était un progrès imposé.

Enfin, la nouvelle loi de la Terre, commune à tous les habitants de l'Indochine, devait être, en même temps qu'un progrès, une mesure de conciliation entre les législations en présence. Certains facteurs avaient contribué à un rapprochement des statuts coexistants.

Tout d'abord, il existait, entre les deux législations, des ressemblances et des caractères communs. En étudiant les Sûretés du Droit Indigène, nous avons pu constater que ces institutions sont sur certains points semblables aux Sûretés immobilières françaises.

D'autre part, le Droit Français, importé à l'usage de nos nationaux, quoique cet usage en soit limité aux Européens, n'en exerça pas moins une influence certaine sur le Droit Indigène par l'intermédiaire des missionnaires, des commerçants, des colons et des administrateurs. « Par suite du contact permanent entre l'Annamite et l'Européen, nous dit M. Boudillon [1], par suite du nombre sans cesse croissant de transactions mettant en rapport des individus de statut différent, par suite même simplement du développement économique du pays, la coutume se transforme, les idées et les procédés des natifs et des immigrants s'identifient, de telle sorte que, en certaines matières, il est possible de trouver un terrain d'entente favorable à une collaboration intime des deux éléments de la population. »

Au contact des Français, les Indochinois acquirent plus ou moins consciemment certains de leurs modes de pensée et adoptèrent beaucoup de leurs conceptions. Comme toute chose meilleure force l'attention, l'admiration et l'imitation, le tableau de nos institutions juridiques fut

1. Boudillon, *op. cit.*

un exemple pour les Indochinois. Un travail d'évolution rapide et profonde se fit dans la pratique du Droit Indigène. L'on peut constater ce progrès quand on compare l'Annam à la Cochinchine. En Cochinchine, où notre action est plus ancienne et par conséquent plus efficace qu'en Annam, le Droit a subi des modifications nombreuses et utiles que n'a pas connues le Pays d'Annam.

Pour clore les redoutables conflits de législations, pour pouvoir sacrifier à la primauté de la *lex rei sitae* en matière immobilière, il fallut concevoir un statut unique commun à tous les habitants de l'Indochine. Pour concilier les intérêts des deux peuples destinés à vivre côte à côte, il fallut allier dans une synthèse habile les principes de leurs droits fonciers et tenter sur cette base solide une « œuvre de rénovation législative ». De cette œuvre est né pour les Français un régime de la terre supérieur à celui de leur Droit national. Pour les Indochinois, la rénovation de leur droit n'est qu'une évolution brusquée, un saut dans l'avenir . Il ne faut pas redouter cette expérience que certains ont qualifiée de dangereuse. Les Annamites, dans leur statisme contemplatif, ont subi comme une révélation le bouleversement que leur apporta la civilisation chinoise. Ils profiteront aussi largement de l'initiation nouvelle que leur est la connaissance de la Civilisation française.

Au cours de la Troisième Partie de cet ouvrage, nous essaierons de comparer les Sûretés du Décret de 1925 aux institutions correspondantes du Droit Indigène. Dans ces parallèles, nous choisirons, à titre d'exemple, les garanties du Droit Annamite (expression entendue dans son sens le plus large et désignant les Droits de la Cochinchine, de l'Annam et du Tonkin), d'abord parce que ce Droit s'étend

à la plus grande partie de l'Indochine, ensuite, parce que, dans son essence, il diffère assez peu du Droit Cambodgien et du Droit Laotien et qu'il peut, à ce titre, être considéré comme représentatif du Droit Indigène.

CHAPITRE PREMIER

PUBLICITÉ RÉELLE INSTITUÉE PAR LES DÉCRETS DE 1925

Une des caractéristiques essentielles du nouveau Régime et, sans aucun doute, sa qualité première, est la publicité parfaite qu'il institue en matière immobilière.

§ 1. — Organisation de la publicité

Dans le nouveau Régime, la publicité générale concernant les droits réels immobiliers est confiée aux Conservateurs de la Propriété Foncière (art. 322, Décret 1925, Cochinchine). Ces fonctionnaires sont choisis de préférence parmi les agents de l'Enregistrement préparés par leur formation aux fonctions de Conservateurs. Les Conservateurs doivent établir les nouveaux livres fonciers, « accomplir sur ces registres toutes les formalités prescrites pour la publication des droits réels immobiliers et communiquer au public les renseignements contenus dans leurs archives et relatifs aux propriétés » (art. 323).

L'organisation du nouveau service ne peut être réalisée sans délai. La Réforme est subordonnée à la fin des travaux de cadastrage. C'est ainsi qu'en Cochinchine, seul pays de l'Union où les Décrets de 1925 ait reçu une application généralisée, l'établissement du nouveau Régime

Foncier est conditionné par l'achèvement de la révision des Dia-Bô et du cadastre. En attendant l'organisation du service, les anciennes règles de publicité restent applicables. Dès que les travaux de cadastrage sont terminés dans une province cochinchinoise, un Bureau de la Conservation Foncière est créé par un arrêté du Gouverneur (art. 320).

Pour aider les Conservateurs dans leur tâche, se trouvent auprès d'eux des dessinateurs qui mettent à jour des plans cadastraux annexés au Livre Foncier et des interprètes assermentés qui traduisent les actes et déclarations rédigés en langue annamite (art. 324). Pour faciliter le travail et les recherches des Conservateurs, divers registres sont tenus dans les Bureaux de la Propriété Foncière (art. 332). Ce sont :

1° Le registre d'ordre des procédures de révision des anciens livres fonciers ;

2° Le registre des Déclarations et Oppositions ;

3° Le registre des Dépôts d'actes à inscrire qui détermine la date à laquelle les formalités sont requises ;

4° Le Répertoire des titulaires de droits réels qui contient les noms de ces titulaires rangés par ordre alphabétique. Nous voyons ici que, dans le nouveau Régime, il existe parallèlement à la publicité réelle, un organe auxiliaire de publicité personnelle qui permet de répondre aux demandes de renseignements concernant un individu déterminé. Les Décrets de 1925 ont habilement utilisé le seul avantage de la publicité personnelle.

§ 2. — Procédure d'Immatriculation

Après la création du Bureau de la Propriété Foncière, le Conservateur convoque les Chefs de quartier et les

notables, réunit les anciens Livres Fonciers Indigènes (Dia-Bô), les titres des particuliers et les procès-verbaux des opérations cadastrales (art. 340). Au moyen de ces éléments d'information, il dresse une liste nominative de propriétaires fonciers. Alors, commence une publicité importante (art. 343 et suiv.), qui se manifeste par des affiches en langue française et indigène, placardées aux portes des Mairies et des maisons communes et par des insertions dans la Presse. Cette publicité dure un an, elle est destinée à provoquer les interventions et oppositions des personnes qui auraient des droits à faire valoir sur les propriétés à immatriculer. Sur la demande du Conservateur de la Propriété Foncière, le Conservateur des hypothèques du régime français lui fait parvenir un état des transcriptions et un état des inscriptions hypothécaires concernant les propriétaires désignés (article 344).

Par des avis individuels (art. 345), le Conservateur demande des explications aux propriétaires apparents de certaines parcelles, aux compétiteurs d'une même parcelle, aux propriétaires désignés au Dia-Bô dont les droits paraissent affectés par l'effet de transcriptions ou d'inscriptions. Pour les propriétaires français, des avis leur sont adressés les invitant à faire connaître si leurs biens sont grevés ou non d'hypothèques légales. De plus, des déclarations peuvent émaner de toutes personnes intéressées : titulaires de droits réels mentionnés au Dia-Bô, bénéficiaires de droits inscrits sur les Registres des hypothèques, propriétaires et compétiteurs, mandataires et représentants de ces mêmes personnes. Les déclarations et les réponses aux avis sont recueillies par le Conservateur dans un registre spécial appelé registre des oppositions.

Quand un conflit s'élève au cours de l'enquête, un

délai de deux mois est accordé aux parties intéressées pour fournir la preuve qu'une transaction mettant fin au litige est intervenue entre elles. Si aucune solution amiable n'intervient, le revendiquant devra porter le conflit devant le tribunal compétent.

Lorsque les délais d'enquête viennent à expiration, les nouveaux Livres Fonciers sont ouverts. Mention est faite au Registre des Dépôts de l'achèvement de la procédure d'information.

Quand aucune contestation ne s'est élevée, ou après solution des questions en litige, le feuillet réel correspondant à chaque immeuble est tenu pour complet et reçoit un sceau qui en marque le caractère définitif.

§ 3. — Livres fonciers et Titres fonciers

« Le Livre Foncier constitue, a dit M. Besson, le répertoire complet des événements qui entrent dans l'existence juridique des biens fonds. [1] »

Le Conservateur y inscrit les mentions « faisant connaître successivement la constitution, les modifications et transmissions et l'extinction des divers droits réels établis sur les biens immeubles ».

A chaque bien correspond un feuillet réel qui indique : la désignation et la description de l'immeuble, les modifications de sa contenance, les modifications dans l'exercice du droit de propriété, les mutations, les nantissements et hypothèques. Pour ne pas être confus, le feuillet réel ne contient que des mentions sommaires. Ces mentions sont

1. Besson, *Les livres fonciers et la Réforme hypothécaire*. Paris, Delamotte, 1891.

appuyées par des pièces conservées dans des dossiers numérotés et classés.

A chaque immeuble correspond un dossier foncier qui contient : un plan encarté de la parcelle, les bordereaux analytiques établis par le Conservateur d'après les actes et écrits déposés au Bureau de la Propriété Foncière, les originaux de ces actes translatifs, modificatifs ou extinctifs de droits réels et les pièces et documents réunis lors de la procédure d'immatriculation.

Le Livre Foncier est la réunion de tous les feuillets réels de tous les immeubles, il doit être coté et paraphé par le Président du Tribunal du lieu. A chaque Livre Foncier est annexée une mappe qui est la collection des plans cadastraux correspondant aux parcelles mentionnées au registre foncier. Sur ces plans, chaque parcelle porte le numéro du feuillet réel qui la concerne.

Quand le feuillet réel est définitif, le Conservateur délivre au propriétaire un Titre Foncier qui est une copie du feuillet réel (art. 361). Le Titre Foncier contient en outre un plan de l'immeuble et les copies des bordereaux analytiques dont nous avons parlés plus haut. Le propriétaire a ainsi entre les mains un moyen de preuve de ses droits et un état exact de la situation de son bien. A chaque changement concernant la propriété de l'immeuble, le Titre Foncier doit être déposé au Bureau de la Propriété Foncière pour être mis au courant de la modification qui intervient. Les titulaires de droits réels mentionnés reçoivent du Conservateur des certificats d'inscription de leurs droits. Ces certificats doivent eux aussi être mis en concordance avec le Livre Foncier.

§ 4. — Publication des droits réels immobiliers. Communication des renseignements

Le système du Livre Foncier ne peut être efficace que si les registres et les titres sont constamment tenus à jour. Par la formalité de l'inscription sur le feuillet réel sont publiés et par là même rendus opposables aux tiers [1] tous les contrats constitutifs, translatifs ou extinctifs de propriété et de droits réels immobiliers (art. 373). Toute personne qui fournit des pièces justificatives suffisantes, peut réclamer « l'inscription, la rectification, la réduction ou la radiation de l'inscription d'un droit immobilier » (art. 377).

Exceptionnellement et dans l'intérêt des incapables que la loi française protège, les officiers ministériels doivent eux mêmes réclamer, dans un délai de dix jours, l'inscription des hypothèques forcées de la femme mariée, du pupille et de l'interdit. Le Conservateur n'est tenu d'inscrire une hypothèque d'office que dans un seul cas : au cas de vente d'un immeuble par autorité de justice, « le Conservateur devra prendre d'office, au profit du débiteur exécuté, des colicitants ou de leurs ayants cause, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, s'il n'est pas justifié du paiement préalable du prix » (art. 380).

Les personnes intéressées à connaître l'état d'un immeuble ou la situation d'un propriétaire quelconque, peuvent, en obéissant à certaines prescriptions et en acquittant un salaire, obtenir du Conservateur des renseignements

1. A la différence de la transcription du Droit français, l'inscription sur le Livre Foncier est requise pour le transfert de la propriété aussi bien dans les rapports des parties entre elles, qu'à l'égard des tiers.

contenus dans le Livre Foncier ou dans les dossiers fonciers. Le tiers qui désire s'informer a un moyen très simple de connaître l'état de l'immeuble : il demandera au propriétaire de cet immeuble de lui remettre le titre foncier dont il est détenteur, et pour plus de sécurité, il réclamera au Conservateur un certificat de concordance du Titre Foncier et du feuillet réel.

Les intéressés peuvent également requérir du Conservateur par une demande rédigée en double exemplaire : soit la copie d'un acte contenu au dossier foncier d'un immeuble, soit un état des droits et charges qui grèvent un immeuble déterminé, soit un état des droits d'une personne déterminée et des charges qui affectent ses immeubles, soit, enfin, un certificat constatant la conformité d'un certificat d'inscription d'un droit réel avec les mentions du feuillet réel concernant ce droit.

Dans le nouveau Régime, les instruments de preuve sont donc multiples : en premier lieu, le feuillet réel, source de toutes informations, est une description exacte et constamment complétée de la situation de l'immeuble. Ensuite, le Titre Foncier est la copie fidèle du feuillet réel, copie qui se trouve entre les mains du propriétaire de l'immeuble. Il est mis régulièrement en concordance avec le feuillet réel qu'il reproduit. Enfin, les certificats d'inscription garantissent au profit de leurs détenteurs l'existence de droits réels immobiliers tels que le nantissement et l'hypothèque. Si le détenteur d'un Titre Foncier ou d'un certificat d'inscription vient à l'égarer, un avis de perte est inséré dans la Presse. Après cette publicité et après intervention de l'autorité judiciaire, un duplicata du Titre Foncier ou du certificat d'inscription égaré peut être délivré à l'intéressé.

§ 5. — Force probante des livres et titres fonciers. Parallèle avec le Droit Français

Dans la Deuxième Partie du présent ouvrage, nous avons critiqué le système hypothécaire français au point de vue de la forme (publicité par noms de personnes) et au point de vue du fond (force probante insuffisante de la transcription et de l'inscription hypothécaire du Droit Français).

Nous allons voir que le Régime des Livres Fonciers est supérieur au système français à ce double point de vue : Les Livres et Titres Fonciers, tenus avec clarté et méthode, sont, en effet, établis sur une base réelle et ont une force probante très grande.

1° *Forme* : Contrairement à ce que nous avons critiqué dans le régime de notre Code Civil, les actes ici ne sont pas reproduits ou réunis dans un fatras abondant et obscur et les bordereaux qui accompagnent les inscriptions ne sont pas l'œuvre des parties. Le Conservateur de la Propriété Foncière analyse, lui-même, les actes qui lui sont apportés, les résume dans les bordereaux analytiques et y consigne les dispositions essentielles. Nous savons que ces bordereaux succincts sont annexés au dosseir foncier avec les actes dont ils sont l'expression réduite et que des copies en sont introduites dans le Titre Foncier du propriétaire. Sur le feuillet réel, ne sont mentionnées que les mutations, les charges ou les radiations de droits réels. Ce procédé méthodique est une source de clarté et d'aisance dans la recherche des renseignements.

2° *Contrôle du Conservateur de la Propriété Foncière.* — Au contraire du Conservateur des Hypothèques, le Con-

servateur de la Propriété Foncière a un rôle important.

Pour assurer la validité de l'inscription, les Décrets 1925 lui donnent des pouvoirs de contrôle : il est juge de la régularité extrinsèque des actes qui lui sont présentés, il vérifie l'identité et la capacité des contractants, « l'inscription au Livre Foncier du droit du disposant » et il contrôle si l'immeuble est disponible. Toutes ces garanties ajoutent plus de certitude aux mentions du Livre Foncier.

Comme le Conservateur des Hypothèques, le Conservateur de la Propriété Foncière encourt une grave responsabilité dans l'exercice de ses fonctions. Cette responsabilité entraîne le versement de cautionnements importants. Le Conservateur ne doit pas refuser de délivrer des titres fonciers et des certificats d'inscriptions sous peine de dommages intérêts, il est responsable s'il rejette ou recule une inscription ou autre formalité régulièrement requise. Il doit veiller à la conformité du feuillet réel et du Titre Foncier. Le Conservateur est aussi responsable du dommage causé par l'omission d'une inscription dans les registres fonciers sur les feuillets réels ou dans les états et certificats qu'il délivre aux particuliers.

3° *Fond.* — La différence capitale entre le nouveau Régime et le système français est la suivante : la publicité du Droit Français n'a pas de valeur probante en elle-même, c'est-à-dire que l'acte translatif ou constitutif de droits réels est bien porté à la connaissance des tiers, mais l'inscription ne confère pas à l'acquéreur plus de droits que n'en pouvait avoir l'aliénateur. La transcription (ou l'inscription) ne prouve donc pas que l'acquéreur (ou le créancier hypothécaire) soit vraiment titulaire d'un droit réel sur l'immeuble. Dans le nouveau Régime, au contraire,

la publicité réelle a la force probante la plus grande. Nous distinguerons à ce sujet suivant qu'il s'agit de mentions faites lors de l'ouverture des Livres Fonciers ou d'inscriptions postérieures à l'immatriculation définitive.

a) Étant donné les garanties qui entourent l'immatrilation, la personne considérée comme propriétaire par le Conservateur est, désormais, définitivement propriétaire à l'égard de tous, sans constestation possible et, si une erreur ou une fraude a échappé, l'inscription purge son acte d'acquisition de tout vice.

Les Livres Fonciers une fois établis sont inattaquables. « Ils constituent, devant toutes les juridictions le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble » (art. 362). L'on considère comme aboli tout ce qui a précédé l'immatriculation et comme indiscutable le contenu des Registres Fonciers. Aux termes de l'article 363, toute action en revendication d'un droit réel non révélé au cours de l'enquête est irrecevable. Seuls les titulaires de créances hypothécaires et les bénéficiaires de charges consenties par le propriétaire qui a obtenu l'immatriculation, peuvent réclamer l'inscription de leurs droits aux Livres Fonciers même après la fin de la procédure, à condition que ces droits n'aient effet qu'à compter de la date de leur inscription et ne soient pas susceptibles de porter atteinte à d'autres droits régulièrement inscrits. Le caractère définitif du Livre Foncier, l'absolutisme de la preuve qu'il apporte sont une démonstration de l'esprit catégorique de la Réforme foncière.

Mais, objectera-t-on, ces mesures, source de stabilité foncière et de sécurité dans les transactions, sont par trop brutales. Il se peut que la publicité qui accompagne la procédure d'immatriculation ait été inefficace, que des

titulaires de droits respectables se révèlent quand il est trop tard. Dépouillera-t-on de véritables propriétaires par des immatriculations nées de la fraude ? Nous répondrons à cette critique en rappelant les précautions qui entourent l'immatriculation et en parlant du double recours ouvert aux personnes lésées dans les cas exceptionnels où ces précautions auraient été vaines.

Les titulaires de droits réels injustement dépouillés peuvent poursuivre les auteurs du préjudice dont ils souffrent ou éventuellement agir contre un fonds d'assurance, institution nouvelle d'origine australienne. Ce fonds est alimenté par la perception d'une redevance proportionnelle, versée par les propriétaires lors de la création des Livres Fonciers. La gestion en est confiée à un Conseil d'Administration composé de trois membres : un Administrateur des Services Civils, le Conservateur de la Propriété Foncière et un magistrat. Ce fonds d'assurance sert à satisfaire aux demandes d'indemnisation formulées par les propriétaires véritables ou les titulaires de droits réels qui ont été frustrés par l'établissement du nouveau Régime. L'action contre le fonds est prescrite par deux ans à compter du jour où le feuillet réel acquiert un caractère définitif.

Cette institution du fonds d'assurance a été sévèrement critiquée. Le fonds sera-t-il suffisant pour répondre à toutes les indemnités réclamées ? demandent certaines personnes. D'autres reprochent à cette institution d'infliger à tous les immatriculés la nécessité de réparer des dommages dûs à la malhonnêteté de quelques fraudeurs ou à la négligence de quelques rares propriétaires.

La réponse à ces critiques est donnée par les expériences faites dans les pays et les villes qui connaissent le fonds

d'assurance comme l'Australie et la Cochinchine, Hanoï et Haïphong. Les actions contre le fonds y ont été extrêmement rares. De plus, le léger sacrifice imposé à chaque propriétaire lors de l'immatriculation est compensé largement par la sécurité parfaite que lui procure le caractère de force probante attaché aux Livres Fonciers. L'on ne peut, en outre, qualifier d'injuste une mesure inspirée par un désir de légitime réparation.

Comme le dit M. Boudillon : « la sécurité des acquéreurs et des prêteurs exige que les mentions des Livres Fonciers ne puissent, en aucun cas, être modifiées une fois inscrites... Dans ces conditions, comme l'intérêt des véritables propriétaires ne peut cependant pas être complètement sacrifié au profit des acquéreurs ou prêteurs, il faut certainement procurer aux premiers, à défaut des droits dont ils seraient dépouillés, une équitable compensation pécuniaire. La création d'un fonds d'asssurance est évidemment la meilleure manière d'arriver à ce résultat [1]. » L'idée excellente du fonds d'assurance a permis à le Réforme de 1925 de ne connaître aucun de ces tempéraments dont l'interprétation extensive arrive à attaquer les principes des institutions les meilleures.

b) Les inscriptions postérieures à la procédure d'immatriculation, au contraire des mentions faites lors de l'ouverture des Livres Fonciers, ne sont pas inattaquables. Conformément à l'article 401 du Décret de 1925, les personnes qu'aurait lésées une inscription, peuvent en demander la modification ou l'annulation. Mais, cette mesure, sauf si elle fait l'objet d'une réserve mentionnée au feuillet réel, ne peut porter préjudice aux tiers de bonne foi. Ces modifica-

1. Boudillon, *Le Régime de la Propriété Foncière en Indochine*. Paris, Larose, 1915.

tions ou annulations sont d'ailleurs très rares, grâce aux précautions minutieuses qui entourent la formalité de l'inscription [1] : nous savons en effet, que le Conservateur de la Propriété Foncière, avant la formalité, doit s'assurer que la demande d'inscription est fondée en fait et en droit et exiger l'authenticité des actes qui lui sont présentés. On a pu dire que « sans avoir la force probante absolue des mentions faites au moment de l'ouverture des Livres Fonciers, les inscriptions effectuées en cours de fonctionnement peuvent néanmoins être tenues pour la preuve certaine des droits qu'elles constatent ».

La grande force probante des Livres Fonciers est le mérite essentiel du Régime de 1925. Toutefois, cette force probante du Régime de droit réel pourrait entraîner de graves injustices. Il se pourrait qu'un droit existe sans qu'on puisse en apporter immédiatement le titre ou même la preuve. La formalité de la prénotation [2] a été créée pour empêcher ce danger. La prénotation est une inscription provisoire au Registre Foncier d'un droit dont le titulaire se propose l'exercice et qui fait généralement l'objet d'un litige. Grâce à cette formalité, les tiers savent qu'il peut exister un droit dont la légitimité est la plupart du temps soumise aux Tribunaux. Ils sont ainsi protégés contre la surprise de nullités inattendues.

En matière de publicité foncière, les Décrets de 1925 ont un double mérite :

D'une part, au point de vue de la forme, ils aménagent sur une base réelle une publicité complète et permanente des transactions immobilières, contrairement à ce qui se

1. Exemple d'annulabilité : inscription d'une hypothèque, alors que le contrat de garantie est nul pour vice du consentement.

2. Cf. Prénotation, p. 197.

passe dans notre Droit Français qui organise la défectueuse publicité hypothécaire par noms de personnes.

D'autre part, quant au fond, à la fin de la procédure sérieuse d'immatriculation après enquête, les droits accordés aux propriétaires sont régulièrement et définitivement acquis. Les vices dans l'origine de la propriété sont purgés dès l'immatriculation. En Droit Français, par contre, l'on ne peut arriver à la même certitude que par l'effet trop longtemps retardé de la prescription trentenaire.

Cette publicité parfaite, infiniment supérieure aux régimes antérieurs, devait être un bienfait pour les contractants, créer une sécurité entière dans les transactions immobilières et perfectionner le Crédit immobilier.

CHAPITRE II

PROPRIÉTÉ

§ 1. — Généralités

L'article 18 du Décret de 1925, s'inspirant fidèlement de l'article 544 du Code Civil de 1804, définit la propriété comme « le droit de jouir et de disposer d'un bien de la manière la plus absolue et à titre exclusif, sous la seule réserve de n'en point faire un usage prohibé par la loi ». Cette définition est en concordance avec la règle de l'inviolabilité de la propriété privée en Droit Annamite (cf. Première Partie).

Le propriétaire ne peut être dépouillé de sa chose ou être obligé de la vendre que « pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Nous avons dit que la propriété annamite est subordonnée à la double condition du paiement de l'impôt et de la mise en culture du fonds, ce qui n'affecte en rien sa nature de droit absolu. Toute terre indigène abandonnée fait retour au domaine étatique. En Droit Français, les propriétaires ont également le devoir de payer l'impôt et de même les biens sans maître vont à l'État. Le Décret de 1925 a consacré une règle commune à la Loi Française et au Droit Indigène en décidant que les biens abandonnés par les particuliers qui déclarent y renoncer « à l'effet de se

soustraire à la charge de l'impôt foncier, entrent dans le domaine de la Colonie ».

Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent, la propriété du nouveau Régime n'a une existence juridique et légalement reconnue qu'après inscription au Livre Foncier. Il en est de même pour tous les droits réels qui la grèvent et pour tous les actes qui la concernent. « Le libre et paisible exercice des droits réels immobiliers, ainsi que des droits personnels établis sur les immeubles, est assuré aux particuliers et aux collectivités qui les ont acquis, à condition que l'existence en ait été portée à la connaissance des tiers par la publication aux Livres Fonciers, et seulement du jour et dans les limites où cette publication a eu lieu » (article 316, alinéa 1).

§ 2. — Possession

Il n'est pas question de la possession dans le Décret de 1925. La possession est un état de fait, qui, dans un régime d'incertitude foncière, est légalement protégé pour des raisons d'ordre et par présomption de conformité entre le fait et le droit.

Dans un régime de publicité absolue et de certitude immobilière, l'on ne pourrait concevoir une possession dont la durée entamerait un droit de propriété manifestement constaté et régulièrement publié. Comment parler d'occupation de bonne foi quand il est possible de savoir, en consultant le Livre Foncier, qu'il existe un droit respectable sur le bien irrégulièrement détenu en fait ?

L'ignorance de la possession par la nouvelle loi foncière a pour conséquence la suppression de la prescription qui sanctionne la possession prolongée. Nous constaterons

plusieurs fois, au cours de la Troisième Partie, la disparition de la prescription, disparition qui a, elle aussi, pour raison la permanente vérité des Livres Fonciers.

§ 3. — Biens de Huong-Hoa et Biens Communaux

Quoique l'article 33 du Décret de 1925, qui reproduit l'article 815 du Code Civil Français, stipule que « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision », le Décret Foncier a protégé l'institution séculaire des Biens de Huong-Hoa, biens inaliénables affectés au culte des ancêtres. Il décide en effet que l'état d'indivision est exceptionnellement perpétuel « en ce qui concerne les terrains et constructions consacrés à la sépulture des membres d'une même famille annamite » (art. 34). L'article 185 parle également de « l'entretien du culte familial » au sujet des legs à charge.

Le nouveau Régime Foncier a également obéi au principe annamite de l'inaliénabilité des Công-Diên et des Công-Tho (Biens Communaux). Les articles 8 et suivants du Décret de 1925 consacrent la légitimité de la propriété collective des terres communales et l'article 13 en sanctionne l'inaliénabilité absolue.

La nouvelle charte de la terre a respecté le principe de l'inaliénabilité des Biens de Huong-Hoa et des Biens Communaux Annamites. Il est évidemment impossible, sous le régime du nouveau Décret Foncier, de transférer irrévocablement ou sous condition de retour, d'échanger, de nantir ou d'hypothéquer des Biens huong-hoataires ou des terres communales.

Quand le Décret de 1925 sera étendu à toute l'Indochine, il est clair que les principes d'inaliénabilité empruntés

par lui aux Droits de l'Annam, de la Cochinchine et du Tonkin, ne sauraient s'étendre aux parties de l'Union Indochinoise qui les ignorent (c'est ainsi que le Droit Cambodgien et le Droit Laotien ne connaissent pas, nous le savons, l'incessibilité des biens cultuels).

Avec l'exception considérable concernant la possession et la prescription, les dispositions du Décret de 1925 relatives à la propriété sont inspirées du Code Civil Français de 1804, dans la mesure où celui-ci ne porte pas atteinte aux règles fondamentales du Droit Annamite; elles contiennent aussi des règles indigènes. Elles démontrent le perfectionnement apporté par le Droit Français aux Droits Indochinois et l'heureux compromis entre les législations en présence.

CHAPITRE III

VENTE AVEC FACULTÉ DE RACHAT

Nous savons que la vente à rachat du Droit Indigène et la vente à réméré française ont d'étroites ressemblances. La tâche des rédacteurs des Décrets de 1925 était donc facilitée en ce qui concerne la vente avec faculté de rachat (art. 208 et suivants, Décret 1925, Cochinchine). Comme les deux institutions dont elle dérive et qu'elle synthétise, la nouvelle vente à retrait réserve au vendeur le droit de reprendre sa chose en restituant le prix à l'acheteur dans un délai déterminé.

§ 1. — Délai

Nous avons vu que la seule différence qui sépare le mai-lai-thuc de la vente à réméré française concerne la durée maxima du délai de rachat : cinq ans en Droit Français (art. 1660 Code Civil Français) et trente ans en Droit Annamite (Ordonnance Minh-Mang). Ce dernier délai est exagéré et fait planer une trop longue incertitude sur la propriété vendue sous condition de retour. Aussi, dans le nouveau Régime, bien que les parties restent libres de fixer à leur gré la date du retour, elles ne peuvent convenir d'un délai excédant dix ans. « Si la faculté de rachat a été stipulée pour un terme plus long, ce terme, est réduit à dix années. »

Cette règle s'impose à tous, même aux juges. Le terme de dix ans « court contre toutes personnes, même contre le mineur ». Les décrets de 1925 ont sensiblement atténué la seule différence qui existe entre les institutions des deux Droits. Ils sont en cela une « mesure de conciliation » et un progrès.

Si, à l'expiration du délai convenu ou des dix ans (quand aucun délai n'a été fixé pour le retour), le vendeur n'use pas de la faculté de rachat, il ne peut plus obliger l'acheteur à lui rendre l'immeuble. L'acheteur, de son côté, ne peut plus exiger le rachat, il devient propriétaire définitif de l'immeuble.

§ 2. — Effets

Pendant le délai, l'acheteur est propriétaire du bien cédé, il peut donc en disposer librement. S'il vend l'immeuble, celui-ci restera soumis au rachat possible du vendeur en quelques mains qu'il se trouve.

Si le vendeur exerce la faculté de rachat avant l'expiration du délai, l'immeuble lui fera retour libre de toutes charges. Les droits réels constitués par l'acquéreur sont anéantis, en même temps que son droit de propriété, par l'effet du rachat. « Seuls les baux consentis sans fraude par le vendeur continuent cependant à recevoir leur exécution. » Cette dérogation s'inspire de l'article 1673 du Code Civil.

§ 3. — Nature et Publicité

La nouvelle vente à rachat est, comme les deux institutions dont elle est la sœur, une vente véritable, mais une vente affectée d'une condition résolutoire de retour.

L'article 208 (Décret 1925 pour la Cochinchine) recommande d'exprimer en termes formels la faculté de rachat. C'est là une réminiscence du Droit Annamite.

Soumise aux mêmes règles de forme et de publicité que la vente, la nouvelle vente à rachat doit être faite par acte authentique et mentionnée au Livre Foncier. Cette disposition complète utilement le Droit Indigène qui reste très obscur sur la question, comme nous l'avons dit dans la Première Partie. Nous avons vu, en Droit Annamite, que l'inscription au Dia-Bô de l'acheteur à réméré à titre de propriétaire n'est pas expressément prévue [1]. Le nouveau Livre Foncier, au contraire de l'Ancien Dia-Bô, est un tableau fidèle et irréfragable de la propriété immobilière. Le législateur de 1925 devait donc exiger l'inscription au Livre Foncier de la vente avec faculté de rachat puisque, comme le mai-lai-thuc, elle opère un transfert véritable de propriété. Le législateur de 1925 a donc respecté l'esprit du Droit Annamite. Mais il en a comblé les lacunes et corrigé les imperfections.

Nous avons vu que la vente à rachat annamite ou mai-lai-thuc a perdu de son utilité et de son succès auprès des Indigènes au fur et à mesure que des formes plus perfectionnées de garantie ont fait leur apparition. Le mai-lai-thuc, suivant l'évolution subie par la vente à réméré française en présence du nantissement immobilier et de l'hypothèque, tend à cesser d'être une opération de crédit pour demeurer un effet accidentel du contrat de vente.

De même, la nouvelle vente à rachat qui est une conciliation des deux institutions française et annamite, ne peut

1. Cf. Vente avec faculté de rachat, Cochinchine, 1re Partie, titre 1er, ch. II, p. 19.

être considérée qu'exceptionnellement comme une Sûreté Immobilière et c'est pourquoi nous bornerons là les développements qui la concernent. L'Indigène s'est familiarisé avec la notion française de l'hypothèque. Il délaisse peu à peu le procédé rudimentaire qu'est la vente à rachat.

La vente avec faculté de rachat indigène, qu'il s'agisse de l'ancien mai-lai-thuc encore utilisé ou de la nouvelle vente à rachat des Décrets de 1925, ressemble de plus en plus, par la force des choses, à la vente à réméré française. Elle sera bientôt, comme elle, une variante accidentelle du contrat de vente.

La nouvelle vente à rachat progressivement abandonnée sera le terme final de l'évolution subie par le mai-lai-thuc sous l'influence des progrès du Droit Indochinois

CHAPITRE IV

NANTISSEMENT IMMOBILIER

Le Décret de 1925 a institué un nantissement qui tient à la fois de l'engagement immobilier indigène et de l'antichrèse française, institutions analogues ainsi que nous l'avons exposé dans la Première Partie du présent ouvrage. Tout en respectant l'essence des textes locaux, l'auteur du Décret de 1925 a apporté quelques perfectionnements d'inspiration française ; il est arrivé ainsi à une formule heureuse de compromis qui crée l'unité de Droit en matière de nantissement.

§ 1. — Aspects et Modalités

D'après le Décret de 1925, il existe deux sortes de nantissement : le nantissement réel et le nantissement fictif : le nantissement réel est celui que nous connaissons en Droit Indigène, contrat par lequel un débiteur transmet à son créancier la possession et la jouissance de son immeuble en garantie de sa dette.

Le nantissement fictif n'emporte pas tradition de l'immeuble mais s'effectue par la simple remise du titre de propriété au créancier.

L'article 137 du Décret de 1925 rappelle les deux aspects de l'engagement immobilier annamite : les parties peuvent

décider librement que les fruits perçus par le créancier seront l'équivalent soit des intérêts des sommes garanties soit du capital et des intérêts réunis.

§ 2. — Constitution du nantissement

L'article 271 dégage la véritable nature du nantissement, contrat accessoire, garantie d'un contrat de prêt d'argent. Le créancier titulaire du nantissement doit, d'après l'article 272, quand il veut renoncer à cette garantie, en faire la déclaration expresse dans l'acte qui constate la libération ou dans un acte séparé si le débiteur n'a pas acquitté sa dette.

Le nantissement est un acte pour lequel le Code Civil n'exige pas la forme notariale; il se fera donc, aux termes de l'article 190 2°, sous signatures privées mais avec l'intervention d'autorités qui lui confèrent l'authenticité requise pour l'inscription au Livre Foncier. En matière française [1], l'acte sous seings privés constitutif de nantissement doit être revêtu d'une mention inscrite par le maire, le chef de province ou le représentant de l'autorité française, assisté s'il y a lieu d'un interprète. En matière annamite [2], il nécessite l'intervention des notables qualifiés du lieu du domicile de chacun des deux contractants ou des notables du lieu de la situation des biens. L'article 192 du Décret de 1925 donne des indications que doivent contenir obligatoirement les actes sous seings privés et les actes dressés par les officiers ministériels français ou par les notables annamites.

1. En ce qui concerne l'immeuble appartenant à un Français ou assimilé.

2. En ce qui concerne l'immeuble appartenant à un Indigène ou assimilé.

On pourrait objecter à ces dispositions qu'elles portent atteinte au principe de l'unité de statut. Mais ce principe ne devait pas aller à l'encontre de l'intérêt des contractants. Or, les notables indigènes sont les seuls à bien connaître les habitants de leur commune, ils sont donc les seuls capables de certifier, en connaissance de cause, leur identité et leur capacité de contracter.

§ 3. — Publicité

Le nantissement comme tout contrat réel concernant la propriété doit faire l'objet d'une inscription au Livre Foncier pour être opposable aux tiers.

Il a été prévu, dans l'article 274, une forme de publicité toute spéciale au nantissement fictif à très court terme. Aux termes de cet article, lorsque le nantissement est constitué par la remise d'un titre de propriété, la publication du contrat peut être retardée pendant 180 jours. Le nantissement fictif est assez fréquemment employé par les Indigènes. Il fallait donc le réglementer judicieusement en exigeant sa publication comme celle de tout autre droit réel, mais en autorisant que cette publication soit exceptionnellement retardée quand le nantissement garantit un prêt de très courte durée (180 jours au maximum). Toutefois, conformément à l'article 399 du Décret de 1925, dans le cas de prêt à très court terme (inférieur à 180 jours), l'acte constitutif du nantissement doit être rédigé dans les formes ordinaires et une expédition doit en être remise avec le titre foncier au créancier nanti. Celui-ci déposera ces pièces à la Conservation Foncière, en interdisant par écrit au Conservateur « de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit »

dans un délai inférieur à 180 jours. Le dépôt vaut comme opposition et, dans le cas où une nouvelle inscription vient à être requise au cours du délai d'opposition, le Conservateur inscrira préalablement le nantissement différé qui prendra rang à compter du jour du dépôt. Si aucune nouvelle inscription n'est requise au cours du délai, à l'expiration de ce terme, le créancier nanti devra retirer les pièces s'il est remboursé ou requérir l'inscription régulière de son droit sous peine de perdre le bénéfice de la publicité organisée par le Décret de 1925.

§ 4. — Durée du nantissement

D'après l'article 138, la durée du nantissement est égale à celle de l'obligation garantie. Si aucun délai n'a été prévu, le Décret de 1925 fixe une durée maximum de dix ans au nantissement. Aux termes de l'article 139, « à l'expiration du délai convenu, le défaut de paiement ne consacre pas un droit de propriété au profit du créancier; toute convention contraire est nulle et de nul effet. »

Ces textes, tout en respectant la nature propre du nantissement annamite, ont apporté des règles neuves en contradiction avec l'Ordonnance de la 20e année de Minh-Mang.

Tout d'abord, au cas où aucun délai n'est prévu, le nantissement est réputé consenti pour dix ans et non plus pour trente ans. Le Décret de 1925 ne fixe pas le délai maximum imposé aux parties. Celles-ci peuvent donc fixer librement le délai qui leur convient. D'autre part, le Décret de 1925 n'établit pas de prescription en matière de nantissement. Nous savons que ce texte organise une publicité absolue qui renseigne d'une façon complète et à toutes les époques sur la propriété et sur les droits qui la

grèvent. Le nouveau Régime, dans sa certitude catégorique, rejette le procédé empirique de la prescription qui se conçoit seulement dans l'équivoque.

D'autre part, le pacte commissoire, qui était admis en Droit Annamite, est interdit dans le nouveau Régime Foncier. Nous nous souvenons qu'en Droit Annamite l'expiration du délai sans paiement ne suffisait pas à créer un droit de propriété au profit du créancier, mais qu'une convention expresse pouvait décider le transfert de propriété au profit du nanti. Le Décret de 1925, s'inspirant de l'article 2088 du Code Civil, a interdit le pacte commissoire dangereux pour le débiteur parce qu'il dissimule souvent un prêt usuraire.

§ 5. — Droits et Obligations du créancier nanti

Pendant la durée du contrat de nantissement, le créancier nanti jouit pleinement de l'immeuble grevé [1]. Il doit l'exploiter et le gérer comme un propriétaire diligent. Il recueille tous les fruits de l'immeuble. En contre partie, il doit acquitter « les contributions et autres charges annuelles imputables sur les revenus » et il pourvoit aux réparations utiles et nécessaires. Ces règles sont une fusion parfaite des règles semblables du Droit Indigène et du Code Civil Français.

L'article 134 stipule que si le créancier veut se libérer de ces charges et obligations, il a la faculté de faire reprendre au débiteur la jouissance du fonds. Cette règle inconnue pour le diên-cô paraît s'inspirer de l'article 2087 du Code Civil.

1. Ceci n'est évidemment vrai que pour le nantissement *réel*. Cf. Nantissement *fictif*, § 8, p. 177.

Le propriétaire ayant nanti son bien à un premier créancier ne peut le donner en garantie à un second. Cette disposition est le rappel d'une règle du Droit Annamite, (art. 89 du Code Annamite), et découle d'ailleurs de la nature du nantissement réel qui implique mise en possession du créancier. L'article 132 stipule que le nantissement ne peut être établi sur un immeuble déjà grevé d'hypothèque. Par contre, on peut hypothéquer un immeuble nanti : le droit du créancier hypothécaire est d'ailleurs immobilisé tant que dure le nantissement [1].

Le créancier nanti peut, avec le consentement de son débiteur, céder son droit à un tiers, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit.

Le nantissement rend-il le bien indisponible sous le Régime du Décret de 1925 ? Aucun texte ne le dit de façon explicite. Mais un bien nanti peut faire l'objet d'une saisie, et l'on peut hypothéquer un immeuble donné en nantissement. De plus, l'article 295 nous dit que : « le débiteur exécuté ne peut aliéner les immeubles saisis à compter du jour de la publication. » Par *a contrario*, on peut en déduire que les immeubles nantis étaient aliénables auparavant. Ce détail important supprimerait donc une des différences qui séparaient l'engagement immobilier annamite de l'antichrèse française, puisque, nous le savons, le diên-cô rend indisponible le bien engagé.

Le créancier nanti, auquel le remboursement est offert à l'expiration du délai, ne peut refuser de restituer l'immeuble ou le titre mis en gage. S'il se refuse à rendre l'im-

1. Il en est de même en Droit Français, puisqu'un créancier hypothécaire « ne peut ni contraindre un créancier antichrésiste, dont le nantissement prend rang avant son hypothèque, à délaisser l'immeuble avant de l'avoir complètement désintéressé, ni saisir les fruits à son préjudice ». Becqué, *Les Sûretés réelles*, Collection Planiol et Ripert, t. XII, p. 286.

meuble ou le titre, il sera redevable à l'emprunteur des fruits et revenus indûment perçus depuis l'offre de remboursement. Ces dispositions (art. 140 à 142) sont un rappel fidèle des textes annamites.

§ 6. — Procédure d'expropriation

La procédure d'expropriation du débiteur au profit du créancier nanti est un apport du Droit Français. Nous nous souvenons qu'en Droit Annamite il suffisait au créancier nanti qui n'était pas désintéressé à l'échéance et qui voulait se payer sur l'immeuble, d'évaluer la valeur actuelle de l'immeuble et de verser au débiteur l'excédent du prix sur le montant de la créance. Le créancier gagiste devenait ainsi propriétaire de l'immeuble engagé.

Le Décret de 1925 a instauré une procédure d'expropriation plus compliquée mais aussi plus sûre pour le débiteur, le garantissant contre un dépouillement par trop hâtif (art. 287 et suivants).

Nous retrouverons plus loin, à propos de l'hypothèque [1], la vente par expropriation forcée, procédure commune au nantissement et à l'hypothèque du Décret de 1925. Nous noterons seulement une innovation du Régime de 1925, innovation commune, elle aussi, au nantissement et à l'hypothèque : l'article 144 permet l'insertion dans le contrat de nantissement d'une clause prévoyant que l'immeuble sera vendu par le ministère d'un notaire commis, au cas de non-paiement à l'échéance par le débiteur. C'est là une véritable clause de voie parée interdite, d'ailleurs à tort, en Droit Français.

1. Cf. Hypothèque des D. 1925, 3e Partie, ch. v, § 6, p. 188.

L'immeuble nanti une fois mis en vente, le créancier perd son droit de rétention sur l'immeuble. Il a, par contre, sur le prix un droit de préférence opposable à tous les autres créanciers, même hypothécaires. dont les droits ont pris naissance ou ont été publiés postérieurement aux siens. On a pu dire que la situation du créancier nanti est « inexpugnable. »

Constatons à ce sujet que le Décret de 1925, conforme aux principes du Droit Annamite, a tranché une question controversée en Droit Français et relative aux droits du créancier nanti. Rappelons en effet que certains auteurs parmi lesquels se rangent MM. Aubry et Rau [1] soutiennent que le droit de l'antichrésiste se borne à retenir l'immeuble et refusent au créancier nanti le droit de préférence sur l'immeuble objet de l'antichrèse. Ils invoquent à ce sujet la tradition constante de notre Droit. D'autres auteurs qui comptent MM. Colin et Capitant [2] affirment au contraire et avec juste raison que l'antichrésiste a un droit de préférence que lui accorde l'article 2088 : cet article prévoit que l'antichrésiste peut poursuivre l'expropriation de l'immmeuble, « d'où il résulte évidemment le droit de se faire payer par préférence sur le prix. » Si en effet, le créancier gagiste devait perdre sa garantie en perdant la détention de l'immeuble pour le faire vendre, il ne poursuivrait jamais la vente et conserverait indéfiniment la terre plutôt que de venir en concurrence avec les autres créanciers qu'il ne primerait pas par un droit de préférence. Remarquons que la Jurisprudence française,

1. Aubry et Rau, *Cours de droit civil français.* Paris, Imprimerie et Librairie générale de Jurisprudence, 1920, t. VI, p. 289.

2. Colin et Capitant, *Cours élémentaire de Droit civil français.* Paris, Dalloz, 1932, t. II, p. 834

dans son dernier état, admet l'exercice du droit de préférence de l'antichrésiste [1].

§ 7. — Comparaison du nantissement des Décrets 1925 avec l'engagement immobilier annamite et l'antichrèse française

Le nantissement du Décret de 1925 diffère peu du diên-cô, il en a conservé beaucoup de règles : l'interdiction d'établir un nantissement sur un immeuble déjà nanti (art. 132)[2], les deux aspects du diên-cô retrouvés plus haut (art. 137) [3], les articles 140 à 142 [4] rappellent presque textuellement la loi annamite.

Le Décret de 1925 a retenu les règles communes au diên-cô et à l'antichrèse française : citons, à titre d'exemple, les articles 133 et 139 alinéa 1er [5].

Enfin, le nantissement du Décret de 1925 a emprunté certaines règles au Droit Français (art. 134, art. 138, art. 139 2° al., art. 143)[6]. Mais ces emprunts à la loi française ont été faits avec sagesse et discernement. Ils devaient effacer les différences qui existaient entre le diên-cô et l'antichrèse française et contribuer par là à créer l'unité de Droit. En effet, désormais, la vente par expropriation forcée a remplacé le procédé rudimentaire de l'excédent de prix versé par le créancier nanti. De même, contrairement à ce que décidait le Droit Indigène, le nantissement immobilier ne rend pas le bien indisponible, ce qui est bien

1. Req., 24 janvier 1872, D. P., 72, 1, 353, S. 72, 1, 21.
2. Cf. § 5 du même chapitre, p. 173.
3. Cf. § 1 du même chapitre, p. 168.
4. Cf. textes..., art. 140 à 142, p. 224 et 225.
5. Cf. textes..., art. 133 et 139, al. 1, p. 224.
6. Cf. textes, art. 134, 138, 139, al. 2, 143, p. 224 et 225.

préférable puisqu'on utilise ainsi un crédit que le nantissement peut n'avoir pas épuisé.

§ 8. — Nantissement fictif

Avant de clore ce chapitre, nous voulons parler de la seconde sorte de nantissement, du nantissement fictif que nous avons seulement cité et que nous avons laissé volontairement de côté : ce nantissement fictif se réalise, nous le savons, par la simple remise du titre de propriété. Le Décret de 1925 l'assimile à un nantissement véritable et le soumet à *toutes*[1] les règles du nantissement réel. Comme nous l'avons dit dans la Première Partie, ce nantissement fictif n'est presque plus un nantissement, puisqu'il n'y a pas de transfert de possession et que le droit de rétention du créancier nanti est remplacé par un droit de suite.

L'on peut d'ailleurs se demander comment pourrait s'exercer ce droit de suite, puisque le titulaire du nantissement fictif est détenteur du titre de propriété et par là même empêche toute transaction régulière sur l'immeuble affecté à sa garantie.

Néanmoins, le nantissement est une sorte d'hypothèque, puisqu'il est caractérisé par le non-transfert de possession et par l'existence au profit du créancier fictivement nanti d'un droit de préférence sur le prix de l'immeuble donné en garantie. Le Décret de 1925 a conservé, avec juste raison, cette institution du Droit Annamite pour ne pas gêner

1. Cette assimilation n'est possible que dans la mesure où elle respecte la nature du nantissement *fictif* qui implique le non-transfert de possession au créancier. C'est ainsi que le créancier fictivement nanti, n'ayant pas la possession de l'immeuble, ne pourra en percevoir les fruits.

la pratique indigène qui en fait un usage courant. Toutefois, des difficultés sont nées de l'assujettissement aux mêmes règles des deux sortes de nantissement qui diffèrent essentiellement l'une de l'autre. L'existence du nantissement fictif démontre la nécessité qu'a éprouvée l'Annamite d'améliorer l'engagement immobilier, sûreté imparfaite, et de le déformer au point de le faire presque semblable à l'hypothèque.

CHAPITRE V

HYPOTHÈQUE

Nous arrivons ici à l'hypothèque spéciale des Décrets de 1925. Cette sûreté parfaite présente comme l'hypothèque française, dont elle diffère par ailleurs ainsi que nous le verrons plus loin, l'avantage fondamental de ne pas déposséder le débiteur tout en affectant son immeuble à la garantie du créancier. D'autre part, autre supériorité sur le nantissement, elle n'épuise pas d'un seul coup tout le crédit du propriétaire d'un bien pour une créance d'une valeur souvent très inférieure à celle de l'immeuble : un même immeuble peut servir à la garantie de plusieurs dettes.

L'article 146 du Décret de 1925 qui définit l'hypothèque parle de ses deux attributs : le droit de suite et le droit de préférence. Le créancier hypothécaire sous le régime de 1925 comme sous l'empire du Code Civil de 1804, pourra, à l'échéance, faire suivre l'immeuble hypothéqué en quelques mains qu'il se trouve, le faire vendre et se payer sur son prix par préférence à tous autres créanciers. L'hypothèque du Décret de 1925 est un droit réel, immobilier et accessoire.

§ 1. — Droits réels susceptibles d'hypothèque. Assiette de l'hypothèque

Quels sont les droits réels susceptibles d'hypothèque ?

En règle générale, c'est le droit de propriété, qui est grevé d'hypothèque. Mais l'usufruitier et l'emphytéote peuvent également hypothéquer leurs droits (art. 147).

L'hypothèque ne peut être constituée que sur un bien aliénable. Par conséquent, sont insusceptibles d'hypothèque les biens huong-hoataires et les biens communaux, avec les limitations et les exceptions que nous avons rencontrées au cours de nos études de la propriété dans les différents pays de l'Union Indochinoise.

Il est possible d'hypothéquer un droit soumis à une condition, résoluble ou rescindable, mais l'hypothèque consentie sur ce bien sera « affectée des mêmes causes d'extinction ou d'annulation ». Cette règle formulée par l'article 149 est la même que celle de l'article 2125 du Code Civil.

Aux termes de l'article 150 qui répète les dispositions de l'article 2133 du Code Civil, l'hypothèque établie sur un immeuble s'étend à toutes les améliorations qu'il connaît : alluvions, constructions élevées par le débiteur.

L'article 151 établit expressément l'avantage que nous avons reconnu plus haut à l'hypothèque : un même immeuble peut servir à la garantie de créances hypothécaires distinctes, ces créances prenant rang par leur inscription au Livre Foncier.

§ 2. — Constitution et Formes

L'hypothèque est un droit accessoire, elle est affectée généralement à la garantie d'un contrat de prêt d'argent (article 276). Elle peut être constituée soit dans l'acte qui constate l'obligation principale, soit dans un acte séparé.

Quel qu'il soit, l'acte qui crée une hypothèque doit être

authentique. Par quelles formalités l'authenticité lui sera-t-elle conférée ? L'hypothèque est un droit pour la constitution duquel l'article 2127 du Code Civil exige la forme notariale : conformément à l'article 190 du Décret de 1925, un contrat hypothécaire devra donc être dressé : en matière française et annamite [1] par les soins d'un notaire ou autre officier public ayant le droit d'instrumenter, en matière annamite [2] seulement, « par les notables qualifiés du lieu du domicile de chacun des deux contractants ou par les notables du lieu de la situation du bien ».

§ 3. — Spécialité de l'hypothèque

Nous avons vu dans notre étude critique de l'hypothèque française que le grave défaut commun aux hypothèques légales et aux hypothèques judiciaires de notre Droit est le manque de spécialisation.

Les Décrets de 1925 ont imposé un respect strict du principe de la spécialité. Cette spécialité est double :

D'une part, il y a spécialisation du gage hypothécaire, c'est-à-dire désignation précise de l'immeuble ou du droit grevé ;

D'autre part, il y a spécialisation de la créance garantie, ce qui implique l'indication ou l'évaluation du montant de cette créance.

§ 4. — Hypothèque conventionnelle

Les Décrets de 1925 ne connaissent ni hypothèques légales, ni hypotèques judiciaires. Les défauts de ces hypo-

1. Dans un contrat hypothécaire entre Français ou assimilés, ou entre Européens et Annamites ou assimilés.

2. Dans un contrat hypothécaire entre Indigènes ou assimilés.

thèques que nous avons étudiés dans la Deuxième Partie de cet ouvrage, justifient leur suppression dans le nouveau Régime Foncier.

Le Décret de 1925 prévoit deux sortes d'hypothèques : L'hypothèque conventionnelle et l'hypothèque forcée qui remplace l'hypothèque légale du Droit Français.

L'hypothèque conventionnelle résulte d'un accord entre particuliers. C'est la forme normale et la plus répandue de l'hypothèque.

L'article 153, comme l'article 2124 du Code Civil, stipule que pour consentir une hypothèque, il faut avoir la capacité de disposer du fonds ou du droit que l'on veut grever. L'hypothèque peut conduire à l'aliénation, il faut donc que cette aliénation soit possible.

Une question délicate est réglée par l'article 154. Les biens des incapables peuvent-ils être hypothéqués ? Les incapables ne sont pas les mêmes en Droit Annamite et en Droit Français et les règles auxquelles ils sont soumis diffèrent essentiellement. Aussi, le Décret de 1925 nous renvoie-t-il aux lois qui règlent respectivement le statut personnel de ces deux catégories d'incapables en ce qui concerne les causes et les formes des hypothèques conventionnelles consenties sur leurs biens [1]. C'est la une décision sage puisque nous ne sommes plus en matière réelle, mais en matière de droit des personnes.

1. Nous ne rappellerons pas ici les règles du Code Civil Français relatives au droit d'hypothéquer les biens des incapables. Notons seulement qu'en Droit Annamite, le père de famille a le droit de disposer librement des biens de sa femme et de ses enfants, encore que le Droit Annamite évolue chaque jour, en cette matière, sous l'influence des conceptions juridiques françaises, que l'on voit actuellement le mari faire comparaître sa femme à côté de lui dans les actes de disposition et que, pour l'aliénation des biens de ses enfants, le père se fasse assister de la présence du truong-tôc (chef de famille, sorte de subrogé tuteur).

L'hypothèque conventionnelle obéit au principe de la spécialité que nous avons examiné précédemment. Elle est également l'objet d'une publicité absolue : l'article 373 soumet en effet à la formalité de l'inscription « les contrats et conventions constitutifs, translatifs, modificatifs ou extinctifs de droits immobiliers ». Nous avons étudié en détail cette publicité parfaite.

§ 5. — Hypothèque forcée

L'hypothèque forcée est une création des Décrets de 1925 destinée à remplacer d'une part les hypothèques légales de la femme mariée, du mineur et de l'interdit ; d'autre part, les privilèges du vendeur, de l'échangiste et du copartageant [1].

Nous avons vu, dans la critique des Sûretés Françaises, qu'un des vices de notre Régime de garanties est le trop grand nombre de privilèges. Le Décret de 1925 n'a pas créé de privilèges sauf en matière de frais de justice. L'article 308 du Décret de 1925 sur la Cochinchine stipule en effet, avec raison, que dans la distribution du prix de l'immeuble réalisé, les frais de justice viendront au premier rang. Les dispositions de la nouvelle loi foncière sont sages et heureuses : le Droit Indigène ne connaissait pas les privilèges. Il était inutile d'introduire en Indochine la difficile question des conflits de privilèges et le problème de la hiérarchie de Sûretés multiples.

Qu'est-ce que l'hypothèque forcée ? C'est une hypothèque dont le principe est établi dans l'article 155 du Décret de 1925 et qui peut être réclamée en justice, lorsque

1. Rappelons ici que le Nouveau Régime a supprimé l'hypothèque judiciaire.

les particuliers ne l'ont pas établie conventionnellement (de là vient son nom d'hypothèque *forcée*). L'hypothèque forcée est une hypothèque *légale*, parce que les créanciers qui en bénéficient tiennent de la Loi le droit à l'hypothèque forcée. En effet, l'article 155 du Décret de 1925 accorde le bénéfice de l'hypothèque forcée.

a) En matière Française : à la femme mariée, au pupille et à l'interdit [1].

b) En matière française et en matière annamite [2] : au vendeur, à l'échangiste et au copartageant.

Mais il faut bien se garder de confondre l'hypothèque forcée et l'hypothèque légale du Droit Civil Français : tandis que l'hypothèque légale française est générale et clandestine, l'hypothèque forcée du Décret de 1925 doit être spécialisée et faire l'objet d'une publicité ; de plus, en Droit Français, quand une hypothèque est légale, la Loi détermine les créances garanties et les immeubles grevés, ici, au contraire, bien que l'hypothèque forcée soit légale, la spécialisation quant aux créances garanties et quant au gage hypothécaire est faite soit par les parties elles-mêmes, soit par autorité de justice.

Nous venons de dire que la femme mariée, le pupille et l'interdit de nationalité française, ont droit à l'hypothèque forcée.

L'hypothèque forcée de la femme mariée doit être déter-

1. C'est-à-dire aux femmes mariées, aux pupilles et aux interdits de nationalité française. C'est là encore un effet du maintien du statut personnel des Indigènes et des Français.

Rappelons ici que la femme indigène entre dans la famille de son mari « *loco filiae* », qu'elle est assimilée à un enfant mineur et que les mineurs du Droit Annamite ne jouissent pas des garanties que la loi française accorde à ces incapables.

2. Dans les relations entre Français, entre Indigènes, entre Européens et Indigènes.

minée quant aux sommes garanties et quant aux fonds hypothéqués dans une disposition expresse du contrat de mariage (art. 156). S'il n'y a pas eu de contrat de mariage ou si le contrat de mariage est resté muet sur cette question, c'est le Triubnal Civil du lieu du domicile des parties qui spécialisera l'hypothèque forcée. De même, le Tribunal interviendra pour juger du caractère excessif ou insuffisant des garanties hypothécaires accordées à la femme (art. 157).

C'est le Conseil de famille du pupille ou de l'interdit qui déterminera quant au gage hypothécaire et quant aux créances garanties, l'hypothèque forcée accordée à ces incapables (art. 158). Ce même conseil sera juge de l'insuffisance ou du caractère excessif des garanties hypothécaires consenties au pupille ou à l'interdit (art. 159). Si le tuteur (ou le protuteur) ne donne pas son consentement aux délibérations du Conseil de famille, celles-ci seront soumises à l'homologation du Tribunal Civil qui tranchera le différend.

L'article 161 prévoit que le mari, le tuteur ou le protuteur pourront être dispensés de l'hypothèque forcée s'ils constituent pour garantir leurs dettes envers les incapables qu'ils assistent, un gage mobilier ou une caution, « moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par le Tribunal Civil du lieu du domicile des parties ».

Le vendeur, l'échangiste et le copartageant sont libres de fixer par convention l'hypothèque qui garantira le paiement total ou partiel du prix ou de la soulte et qui grèvera les immeubles vendus, échangés ou cédés. Ce n'est qu'au cas où le contrat d'échange, de vente ou de partage reste muet sur ce point qu'ils peuvent avoir recours au

Tribuanl Civil du lieu de la situation des immeubles pour obtenir une hypothèque forcée.

Les articles 281 à 286 règlent des détails concernant les délibérations des conseils de famille pour la détermination de l'hypothèque forcée du pupille ou de l'interdit et déterminent les demandeurs qui portent devant les Tribunaux les litiges relatifs aux hypothèques forcées des femmes mariées, mineurs et interdits.

Nous venons de voir que l'hypothèque forcée est spéciale. Elle diffère encore de l'hypothèque légale et même des privilèges du Droit Français qu'elle remplace, par la publicité absolue qu'elle connaît. L'article 373 du Décret de 1925, soumet, en effet, sans exception, à la formalité de l'inscription « les constitutions de droits immobiliers opérées en vertu de la loi et des décisions de justice ». On n'a plus à redouter, dans le nouveau Régime, des charges occultes ou indéterminées qui grèveraient des biens immeubles sans être inscrites ou spécialisées et qui constitueraient, de ce fait, une menace permanente pour le crédit immobilier.

§ 6. — Droits du créancier hypothécaire

Avant l'échéance, le débiteur reste propriétaire de l'immeuble hypothéqué et il a le droit d'administrer son bien, d'en jouir, de l'aliéner et de le grever d'autres charges. Le créancier ne peut faire valoir son droit avant l'échéance.

S'il ne reçoit pas son paiement à l'échéance, le créancier hypothécaire peut, quel que soit son rang, poursuivre la vente par expropriation forcée de l'immeuble ou du droit soumis à hypothèque (art. 163).

Il est possible, dans la constitution d'une hypothèque

comme dans celle d'un nantissement, ainsi que nous l'avons vu en étudiant l'article 144, de convenir que l'immeuble grevé sera vendu à l'échéance par le ministère d'un notaire commis (art. 164).

1° *Droit de suite.* — L'article 165 règle le cas où le créancier hypothécaire poursuivant se trouve en présence d'un tiers détenteur qui a acquis l'immeuble du débiteur postérieurement à la constitution de l'hypothèque. En Droit Français, quand l'action hypothécaire est ouverte contre le tiers détenteur, quatre partis se présentent à lui : délaisser, purger, payer ou se laisser saisir. Que se passe-t-il sous l'empire des Décrets de 1925 ?

Puisque le tiers détenteur a connu par la publicité parfaite du nouveau Régime, la charge qui grevait son acquisition, il n'aura pas la faculté de délaisser. Nous savons que le délaissement qui était en Droit Romain le but même de la *vindicatio pignoris*, a cessé en Droit Français d'être l'objet principal de la poursuite du créancier, depuis que celui-ci est astreint à faire saisir et à faire vendre aux enchères publiques l'immeuble hypothéqué. Sur ce point, les Décrets de 1925 et le Code Civil de 1804 ne s'affrontent pratiquement pas, bien que les causes qui s'opposent au délaissement ne soient pas les mêmes dans les deux Droits. Toutefois, il importe de noter que le délaissement qui existe encore en Droit Français a été supprimé par les Décrets de 1925.

Le tiers détenteur pourra-t-il purger l'hypothèque du créancier poursuivant ? Ainsi que nous l'étudierons plus loin dans la section relative à l'extinction des hypothèques, la purge n'est pas admise dans le nouveau Régime. C'est là une différence fondamentale entre notre Droit Fran-

çaiset le Régime hypothécaire des Décrets de 1925.

Sous le nouveau Régime, le tiers détenteur ne pouvant ni délaisser, ni purger, devra soit désintéresser le créancier hypothécaire poursuivant, soit se laisser exproprier.

S'il désintéresse le créancier titulaire d'un droit d'hypothèque, il restera propriétaire de l'immeuble grevé. Cette faculté est intéressante pour le tiers détenteur lorsqu'il n'a pas encore payé le débiteur et que le prix de vente est supérieur au montant de la créance hypothécaire. Mais s'il a payé le prix de l'immeuble hypothéqué ou si ce prix est insuffisant pour désintéresser le créancier hypothécaire, il a avantage à se laisser exproprier, à moins qu'il ne tienne à conserver l'immeuble ou qu'il ne compte sur les droits des créanciers hypothécaires auxquels il est subrogé pour obtenir son remboursement intégral. Sur la matière du paiement, les Décrets de 1925 se rapprochent étroitement du Droit Français.

Si le tiers détenteur reste passif, au lieu de désintéresser le créancier hypothécaire, il subira la procédure d'expropriation. Les articles 287 et suivants réglementent les détails de la vente par expropriation forcée en s'inspirant de notre Code de Procédure Civile et en apportant aux règles de notre Droit de nombreuses simplifications. Ces simplifications sont dûes à l'excellent système de publicité organisé par les Décrets de 1925 et réalisent un progrès et une économie considérables pour ceux qui utilisent la procédure de la vente par expropriation forcée.

2° *Procédure d'expropriation.* — Tout créancier hypothécaire, non payé à l'échéance, peut réclamer l'expropriation de son débiteur s'il est muni d'un acte authentique constitutif d'hypothèque mentionné au feuillet réel de l'immeuble

ou d'un jugement ayant force de chose jugée [1]. Si le créancier est pourvu d'un contrat hypothécaire passé et publié dans les formes régulières, il aura le rang de faveur que lui confère son inscription. Au contraire, s'il est simplement bénéficiaire d'un jugement, il viendra après les créanciers hypothécaires, s'il y en a, puisque le Décret de 1925 ignore l'hypothèque judiciaire.

La procédure d'adjudication que nous allons étudier est commune au nantissement et à l'hypothèque, ainsi que nous l'avons dit dans le précédent chapitre.

La première formalité de la procédure d'adjudication est un commandement qui désignera les immeubles menacés d'expropriation et qui fera l'objet de la publicité organisée par le Décret de 1925. Ce commandement rendra l'immeuble grevé indisponible et en immobilisera les fruits.

Si le débiteur ne satisfait pas au commandement, le créancier poursuivant fait fixer la date de la vente par le Président du Tribunal. Celui-ci peut décider que l'immeuble sera vendu par les soins d'un notaire commis ou par les notables du village de la situation des biens, si la vente est supposée devoir se faire dans des conditions meilleures sur les lieux mêmes (art. 291).

Une publicité par voie d'affiches, de placards et même parfois d'annonces dans les journaux, prévue aux articles 292 et 293, précède la vente. La vente se fait aux enchères publiques : l'article 296 prévoit des détails de procédure qui seront respectés par les Tribunaux comme par les notaires et les notables. Dans les huit jours, qui suivent l'adjudication, une surenchère peut être portée sur le prix

1. Rappelons ici que même les hypothèques forcées font toujours l'objet soit d'actes conventionnels authentiques, soit de décisions judiciaires.

obtenu : surenchère du dixième si le surenchérisseur est titulaire d'un droit d'hypothèque ou de nantissement affectant l'immeuble vendu, surenchère du sixième pour toutes autres personnes. Une nouvelle publicité est faite pour porter la surenchère à la connaissance du public par les moyens prévus pour la première adjudication (art. 298).

Après la seconde adjudication, aucune autre surenchère ne peut être reçue (art. 299). Les articles 300 et suivants prévoient et règlent le cas de la folle enchère et reproduisent fidèlement l'article 733 du Code de Procédure Civile. Au cas de folle enchère, a lieu une nouvelle mise en vente précédée de la publicité mentionnée plus haut. S'il n'y a pas d'enchérisseurs, « le poursuivant est déclaré adjudicataire et le fol enchérisseur demeure débiteur de la différence entre son prix et celui de la réadjudication sur folle enchère ».

Dans les articles 303 à 306 sont prévus les moyens de nullité que peuvent invoquer les personnes désireuses de faire suspendre la poursuite.

3° *Droit de Préférence.* — L'immeuble une fois vendu, le créancier hypothécaire pourra exercer sur le prix son droit de préférence, en venant au rang que lui assigne l'ordre des inscriptions. S'il y a accord entre les parties, le prix est distribué dans l'ordre suivant : d'abord, au poursuivant pour les frais de justice qu'il a faits à l'occasion de la vente et la distribution du prix (nous savons en effet que le Décret de 1925 a supprimé tous les privilèges généraux de l'article 2101 du Code Civil de 1804 sauf le privilège pour frais de justice) ; puis aux créanciers hypothécaires ou nantis dans l'ordre de leur inscription aux Livres Fonciers ; enfin aux créanciers qui sont intervenus dans la procédure

par voie d'opposition (art. 308), et qui ont ainsi obtenu des titres exécutoires (ces dernières créances viennent au même rang et au marc le franc entre elles). S'il reste un excédent de prix, il est donné au propriétaire exproprié. Quand il y a désaccord entre les parties, la distribution du prix se fait par la voie judiciaire. Les articles 310 à 314 règlent la procédure qui détermine l'ordre judiciaire.

En ce qui concerne les comptes à régler entre le tiers détenteur et le créancier hypothécaire, l'article 166 du Décret de 1925 rappelle exactement l'article 2175 du Code Civil. Quand l'immeuble hypothéqué aura subi des détériorations par le fait ou la négligence du tiers détenteur, le créancier hypothécaire pourra intenter contre le tiers une action en indemnité. Réciproquement, s'il a engagé des dépenses pour l'amélioration de l'immeuble, le tiers détenteur pourra réclamer une indemnité, mais il ne pourra répéter que ses impenses et encore seulement « jusqu'à concurrence de la plus-value donnée à l'immeuble par les améliorations apportées ». Son droit à indemnité est donc soumis à deux maximums, au plus faible desquels il pourra seulement prétendre.

§ 7. — Publicité de l'hypothèque

L'hypothèque, comme tout autre droit affectant la propriété immobilière, doit faire l'objet de la publicité réelle organisée par le Décret de 1925 et que nous avons étudiée.

Il nous faut néanmoins parler ici de la publicité spéciale que le Décret de 1925 a créée pour les hypothèques à très court terme.

Il a été prévu, dans l'article 279 du Décret de 1925, une

publicité spéciale pour les hypothèques à très court terme analogue à celle que l'article 274 établit pour les nantissements à très court terme.

Quand une hypothèque garantit un prêt à court terme, sa publication peut être retardée durant un délai maximum de 180 jours. Dans ce cas, aux termes de l'article 399, que nous avons étudié déjà à propos du nantissement, l'acte constitutif d'hypothèque doit être rédigé dans les formes ordinaires et une expédition doit en être remise avec le Titre Foncier au créancier hypothécaire. Celui-ci déposera ces pièces à la Conservation foncière, en défendant par écrit au Conservateur « de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit dans un délai qui ne pourra être supérieur à 180 jours. « Le dépôt vaut comme opposition et dans le cas où une nouvelle inscription vient à être requise au cours de ce délai, le Conservateur inscrira d'abord l'hypothèque différée qui prendra rang à compter du jour du dépôt. Si aucune nouvelle demande d'inscription n'est requise durant le délai, après 180 jours, le créancier hypothécaire devra retirer les pièces s'il est remboursé ou demander l'inscription de son droit qui sera dès lors soumis à la publicité régulière du Décret de 1925.

Le nantissement et l'hypothèque pour prêts à court terme sont des apports nouveaux du Régime de 1925. L'un et l'autre sont fort utiles aux propriétaires qui veulent hypothéquer ou nantir leurs biens immeubles pour très peu de temps, sans qu'une publicité superflue n'entoure leur demande de crédit à très court terme.

§ 8. — Extinction de l'hypothèque

L'article 167 prévoit trois causes d'extinction de l'hypothèque : l'extinction de l'obligation qu'elle garantit ; la

renonciation du créancier à son droit ; la purge de la part du tiers acquéreur sur expropriation forcée.

L'hypothèque dure généralement autant que l'obligation principale dont elle constitue la garantie. Quand la créance disparaît, l'hypothèque, droit accessoire à la créance, s'éteint par voie de conséquence. La renonciation du créancier, qui est la conséquence de la libération du débiteur, doit être déclarée expressément dans l'acte qui libère le débiteur.

Il est possible au créancier hypothécaire qui n'a pas encore reçu son paiement de renoncer néanmoins à l'hypothèque dont il est bénéficiaire. Il doit alors faire la déclaration expresse de sa renonciation dans un acte authentique.

Le Décret de 1925 n'admet la purge que dans un seul cas : en faveur du tiers acquéreur sur expropriation forcée. La procédure de la purge a été supprimée dans le nouveau Régime. Cette procédure trouvait son fondement dans des raisons d'ordre économique. Dans le Régime hypothécaire du Droit Français, sont redoutables les hypothèques occultes et non spécialisées. Le tiers acquéreur mal renseigné achète un bien dont il ne connaît pas exactement les charges hypothécaires. La purge lui permet, quand il a ignoré certaines hypothèques cachées ou générales, de se libérer en offrant la valeur vraie de l'immeuble sans acquitter le total des créances hypothécaires inscrites qui grèvent trop lourdement ce bien.

Par contre, dans le Régime nouveau, il n'y a plus d'hypothèques générales ou occultes. Avec le système parfait de la publicité réelle absolue, le tiers acquéreur bien ren-

seigné sait exactement les charges qui grèvent l'immeuble : le prix du bien sera fixé en tenant compte de ces charges. Il pourra donc, sans risquer d'être lésé, s'il a été prudent, désintéresser les créanciers hypothécaires dont les droits grèvent son acquisition. La procédure de la purge n'a plus de raison d'être.

Il fallait également prévenir des manœuvres frauduleuses de la part de créanciers complices des propriétaires des immeubles hypothéqués. Il eût été possible, en effet, à des créanciers peu scrupuleux de provoquer la vente à un moment où l'immeuble aurait atteint un prix minimum. Cela aurait permis aux propriétaires de purger et de se libérer à bon compte au détriment des créanciers derniers en rang qui auraient pu attendre des temps meilleurs pour réaliser. Cette raison justifie, elle aussi, la suppression de la purge dans le nouveau Régime hypothécaire.

Pourquoi le Décret de 1925 a-t-il conservé la purge au profit du tiers acquéreur sur expropriation forcée ? Il n'y a pas, ici à proprement parler « purge » dans l'ancien sens de ce mot. Après vente forcée, il y a lieu à distribution du prix entre les créanciers hypothécaires. Il faut libérer définitivement l'immeuble de toutes ses charges même à l'égard des créanciers non colloqués, s'il y en a. C'est cette libération définitive et obligatoire, qu'a voulu édicter l'article 167 § 3. en parlant de purge après expropriation forcée . Comme nous sommes loin de la purge du Code Civil qui permet à l'acquéreur sur vente volontaire de libérer l'immeuble en payant le prix aux créanciers hypothécaires.

Si nous comparons le Décret de 1925 au système hypothécaire français, nous constatons que ces deux régimes admettent comme modes d'extinction des hypothèques :

l'extinction par voie de conséquence et la renonciation du créancier. Par contre, comme nous venons de le voir, la purge dans le Décret de 1925 n'est plus, comme dans le Code Civil Français, un mode spécial d'extinction des hypothèques. Enfin, autre différence essentielle, le Décret de 1925 ne parle pas de la prescription extinctive de l'hypothèque. Comme nous l'avons déjà dit, la prescription est un procédé qui permet de mettre un terme à des situations incertaines du fait de leur durée et de l'impossibilité de retrouver la preuve de droits équivoques. Le Nouveau Régime ayant établi un système de publicité absolue et permanente, les Livres Fonciers renseigneront toujours exactement sur la situation des immeubles et sur les droits réels qui les grèvent, aussi anciens que soient ces droits. La prescription ne se justifie que dans l'incertitude dont elle est le remède. Le Nouveau Régime ayant supprimé le mal, le remède n'est plus nécessaire.

§ 9. — Réponses aux critiques soulevées par l'hypothèque des Décrets de 1925

Les critiques qui ont été adressées à l'hypothèque créée par les Décrets de 1925 peuvent se grouper sous trois chefs principaux :

1° D'abord, les incapables, femmes mariées, mineurs, interdits de nationalité française ne sont pas assurés, a-t-on dit, d'une protection suffisante par l'existence de l'hypothèque forcée moins énergique que l'hypothèque légale française. Nous rappellerons à ce sujet la critique que nous avons faite des hypothèques légales dans la Deuxième Partie de notre ouvrage. Ces garanties, si fortes en apparence ne sont qu'illusion, elles constituent, en outre, un obstacle au

crédit dont pourraient profiter les incapables. « Pour la femme mariée en communauté ou en non-communauté, l'hypothèque légale n'est ordinairement qu'une garantie illusoire, car il est rare qu'elle refuse à son mari sa signature. » En parlant des hypothèques légales, l'on a pu dire que « dans la pratique des affaires, ces garanties, si solides en apparence, s'en vont en fumée, ou du moins ne profitent aux femmes mariées qu'à l'égard des tiers les moins rigoureux dans leurs exigences [1] ».

Remplaçant des garanties aussi trompeuses, les hypothèques forcées, tout en assurant une protection suffisante des incapables qui en ont le bénéfice, ont l'avantage capital d'être spécialisées et d'être l'objet d'une publicité parfaite. Nous savons l'importance que ces deux qualités représentent au point de vue du crédit et de la sûreté des transactions.

2° On a critiqué également dans le nouveau Régime, la suppression de l'hypothèque judiciaire : on a dit de cette institution qu'elle est un mal nécessaire « et qu'elle doit être maintenue jusqu'à ce que l'on ait trouvé quelque chose de mieux [2] ». Nous nous souvenons des reproches sévères que mérite l'hypothèque judiciaire française ; nous savons qu'elle est générale et qu'elle est obtenue par les créanciers les plus avides et les moins scrupuleux. De plus, la garantie que peut présenter pour le créancier l'hypothèque judiciaire, est avantageusement remplacée dans le Décret de 1925. Le créancier non payé à l'échéance peut, s'il est pourvu d'un titre exécutoire rendre indispo-

1. Cf. Flour de Saint-Genis, *op. cit.*, p. 89.

2. Cf. Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de droit civil.* Paris, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, 1932, p. 975.

nibles les biens de son débiteur par un commandement mentionné au Livre Foncier. S'il est seulement créancier chirographaire, il peut utiliser le procédé de la prénotation [1] qui maintient les choses en état tant qu'une décision judiciaire n'est pas intervenue. Nous connaissons la prénotation : cette mention sommaire qui suit un acte introductif d'instance en vue d'obtenir un titre exécutoire aux fins d'expropriation, rend indisponible le bien litigieux et constitue pour le créancier demandeur une garantie sérieuse. Dans le nouveau Régime Foncier, les droits du créancier sont donc plus effectivement protégés que dans le système français, puisqu'ils sont préservés avant même l'action en justice ; en même temps, les tiers n'ont pas à souffrir de la garantie offerte au créancier.

3° Enfin, l'on a incriminé la suppression des privilèges généraux sur les immeubles avec l'exception que nous connaissons pour les frais de justice. Cette critique est sans fondement : nous savons, en effet, que les privilèges de l'article 2101 garantissent des créances peu importantes et que les biens mobiliers du débiteur suffisent généralement à désintéresser les créanciers titulaires des privilèges généraux.

Le nouveau Régime présente des avantages incontestables au point de vue de la certitude qui préside au système hypothécaire. Toutes les hypothèques, conventionnelles ou forcées, sont spécialisées et publiées. La spécialisation est double : elle porte sur la créance garantie et sur les biens grevés. La publicité des hypothèques comme celle

1. Cf. Prénotation, p. 158.

des autres charges réelles et des transferts de propriété est assurée par les Livres Fonciers qui sont un instrument de preuve complet et permanent.

Grâce à sa clarté et à sa simplicité, le nouveau système hypothécaire fonctionne parfaitement : les Indigènes se soumettent volontiers au Régime nouveau qui a mis à leur portée l'Hypothèque, Sûreté perfectionnée et débarrassée des vices qui l'affectent en Droit Français.

CHAPITRE VI

CRITIQUES SOULEVÉES PAR LE NOUVEAU RÉGIME

Nous ne prétendons pas faire au cours de ce chapitre une critique systématique et complète du nouveau Régime. De pareils développements ne sauraient trouver une place trop importante dans un essai théorique sur les garanties immobilières en Indochine. Nous essaierons seulement de répondre aux préventions suscitées par le Décret de 1925 et à certaines objections d'ordre général qu'il soulève [1].

1° Nous n'aborderons plus la question de l'atteinte aux droits des Français par leur assujettissement à une législation autre que la loi française. Dans l'introduction de la Troisième Partie, nous avons répondu à cette critique dont la valeur juridique n'est qu'apparente.

2° Nous ne reviendrons pas non plus sur la critique concernant spécialement les hypothèques dont nous avons parlé dans le chapitre précédent.

3° On a fait également aux Décrets de 1925 le reproche suivant : au lieu de conserver une législation qui soit exclusivement française ou indigène, l'on serait arrivé à

1. Au cours de ce chapitre, nous ferons état des critiques écrites adressées par certains auteurs au nouveau Régime foncier et nous essaierons également de répondre aux reproches formulés verbalement à son adresse, dans les milieux de l'Administration française en Indochine.

un fâcheux compromis, à une formule hybride qui ne contenterait ni les Européens, ni les Annamites. Cette critique est sans fondement, puisque le Régime Foncier actuel est, comme nous l'avons exposé dans l'Introduction de la Troisième Partie, basé sur le principe réel des Droits Indigènes, qu'il a seulement perfectionné les règles archaïques des pays indochinois et qu'il constitue sur le Droit Français un incontestable progrès. D'une part, il n'y a pas eu sacrifice du Droit Local et bien au contraire, le nouveau régime peut revendiquer une origine indigène. D'autre part, l'on a pu, en Indochine, créer une hypothèque dépouillée des vices qui l'affectent en Droit Français et réaliser ainsi en faveur de nos nationaux une réforme préconisée depuis longtemps pour la Métropole, mais jusqu'à présent irréalisée, malgré les projets et les travaux savants qu'elle a provoqués.

4° Certaines personnes, plus habiles, soutiennent qu'on aurait dû conserver les statuts propres aux différents peuples, en ce qui concerne les Sûretés elles-mêmes, mais en unifiant la publicité des droits réels immobiliers. Cette solution théoriquement défendable aurait entraîné dans la pratique des conflits désastreux entre les multiples législations, elle aurait nécessité une publicité dont la complexité extrême aurait entraîné des frais considérables et des difficultés de toutes sortes pour les recherches de renseignements. Pour éviter ces inconvénients et pour le progrès du Droit, les Décrets de 1925 ont sacrifié au principe de l'unité de statut réel.

5° L'on entend très souvent formuler la critique suivante : les Indigènes se verront lésés, s'ils restent dans l'inaction, lors de la création des Livres Fonciers, et les Nouveaux Registres, au lieu d'être un tableau fidèle e la

propriété, ne consigneront que des spoliations. Cette critique est formellement démentie par l'expérience. Les Indigènes se soumettent volontiers à une procédure d'immatriculation qui consolide leurs droits et met entre leurs mains des instruments de preuve puissants. Partout où il a été appliqué, en Indochine, comme en Australie, en Tunisie, au Maroc, à Madagascar et en Afrique Occidentale française, le Régime de droit réel a été accueilli avec faveur par les Indigènes comme par les Européens. C'est un système qui a fait ses preuves. Les usagers eux-mêmes provoquent l'extension de la Réforme et savent en apprécier les mérites.

6° L'on a aussi critiqué les Décrets de 1925 parce qu'il subordonnent l'immatriculation à l'achèvement des travaux du Cadastre. Il est évident que l'élaboration de ces travaux ralentit considérablement l'extension de la nouvelle loi foncière. Mais il n'y a pas de refonte sérieuse d'un Régime Foncier sans cadastre : « Sans cadastre point de précision dans la détermination de l'objet ; sans précision dans la détermination de l'objet, point de titre qui ne soit contestable [1]. » Techniquement établi et régulièrement mis à jour, le Cadastre donne l'image de chaque immeuble, le situe et le délimite exactement. C'est un véritable tableau d'identité des immeubles qui sert de base aux registres de la Propriété Foncière.

7° Certaines personnes scrupuleuses ont attaqué le nouveau Régime foncier en agitant la crainte de la mobilisation du sol. Le Procureur Général Assaud écrivait en 1901 : « L'Annamite, amoureux de son champ et heureux de vivre paysan à l'abri de ses franchises communales,

1. Cf. Flour de Saint-Genis, *Le Crédit territorial en France et la Réforme hypothécaire*. Paris, Guillaumin, 1889, p. 100.

a malheureusement le caractère léger et est enclin à la passion du jeu . Aussi avec la mobilisation de la propriété, les lendemains de jours de fête deviendraient des jours de deuil pour lui ; car, dans l'excitation de l'ivresse et du jeu, son titre de propriété aurait été cédé à des accapareurs de terre, et d'homme libre et indépendant, l'ancien propriétaire serait réduit à l'état de métayer ou d'homme de service à gage. » Désormais, le patrimoine familial, ne serait plus respecté, la terre ne serait plus l'objet d'un culte, mais bien une chose cessible, une valeur d'échange. Ce serait là une atteinte aux vieux principes annamites et une menace de ruine pour l'Indigène imprévoyant.

Ces scrupules sont louables, mais partent de craintes bien illusoires. D'abord, il n'y a pas mobilisation du sol dans le Décret de 1925, puisque les transactions immobilières ne se font pas par simple remise de titres, ou par endossement comme en Australie, mais sont, au contraire, soumises à la formalité de l'inscription dont nous connaissons les sérieuses précautions.

D'autre part, puisque l'Indigène aime sa terre, il est d'autant plus désirable de lui donner un titre, des garanties et une publicité qui affermissent son droit de proprité immobilière. Le Nouveau Régime a pour point de départ une procédure minutieuse dans laquelle les erreurs sont très exceptionnelles, comme le démontre la rareté des actions contre le fonds d'assurance. Des sanctions sévères préviennent les fraudes possibles et assurent la régularité des inscriptions. Grâce aux Livres Fonciers clairs et complets, les immeubles qui composent en Indochine la majeure partie de la fortune privée, sont identifiés d'une manière précise. Les droits qui concernent la propriété et les charges qui la grèvent sont exactement connus. Il n'y

a plus de revendications injustes, ni d'évictions à redouter, « l'autorité absolue du Livre Foncier repousse toute action fondée sur un droit non inscrit ». Une publicité permanente porte tous ces renseignements à la connaissance des tiers et rassurent les contractants par sa force probante. Ce n'est pas détacher un individu de son bien que de donner ainsi plus de valeur et plus de stabilité à ce bien. La mise en gage est une pratique courante en Indochine, il était impossible de la proscrire, il fallait donc la réglementer, la régulariser : c'est ce que fit le Décret Foncier. La certitude et la publicité des engagements doit provoquer une baisse du taux de l'intérêt et assurer ainsi une protection bienfaisante des emprunteurs . M. Boudillon a pu dire : « l'immatriculation seule peut arracher les propriétaires aux griffes de l'usure [1]. »

Enfin, le Nouveau Régime ne touche pas au respect de l'Indigène pour le patrimoine ancestral. Il a conservé les principes du Droit Annamite en matière de propriété immobilière, il a respecté l'inaliénabilité des Biens de Huong-Hoa et des Biens communaux. Il a créé pour l'Indigène une preuve facile et permanente de son droit de propriété et l'a protégé contre des opérations dangereuses conclues dans des actes privés que ne censurait aucun contrôle. Il a aménagé à l'usage des Indochinois un système de crédit perfectionné dont les garanties sont publiées et évitent les dépouillements et les spoliations. Il contribue ainsi à la conservation du patrimoine ancestral, à l'accroissement de valeur des immeubles, à l'abaissement du taux de l'intérêt et à la sécurité des transactions.

1. Boudillon, *Le Régime de la Propriété Foncière en Indochine*. Paris, Larose, 1915.

CONCLUSION

Peut-on espérer une unification du Régime des Sûretés immobilières en Indochine ? Quelle destinée est réservée au Décret Foncier de 1925 ? Le nouveau système de droit réel s'étendra-t-il un jour à toute la Péninsule Indochinoise ?

Beaucoup d'esprits paraissent sceptiques sur ce point. Les uns répètent à loisir les critiques que nous avons rencontrées au cours de la Troisième Partie. D'autres reprochent aux Décrets de 1925 leur « radicalisme législatif » et leurs trop brusques innovations. Ces objections traduisent une crainte du nouveau et du changement. Toutes les réformes, même quand elles sont excellentes dans leur principe, même quand elles doivent exercer par la suite une influence bienfaisante, sont accueillies avec défaveur par certaines personnes qui les repoussent *a priori* comme des dangers.

Laissons les partisans de l'immobilité à leur timidité et cherchons quelle peut être l'issue de la Réforme Foncière.

L'on peut admettre comme indiscutable que la Nouvelle Charte de la Terre est infiniment supérieure aux autres régimes fonciers connus jusqu'à ce jour sur lesquels elle

constitue un incontestable progrès. Nous ne reviendrons pas sur les mérites d'un statut dont les garanties sont excellentes, qui guérirait le malaise foncier et permettrait une organisation supérieure du Crédit immobilier en réduisant l'usure et en régularisant les transactions sur les immeubles. Sa généralisation à toute l'Indochine serait donc un bienfait au triple point de vue juridique, économique et social. Cette généralisation est-elle possible ? Sa conception théorique ne rencontre-t-elle pas d'irréductibles obstacles de fait ?

Qu'a-t-on déjà réalisé en cette matière ?

Que reste-t-il à faire ?

Nous savons que le Nouveau Régime n'existe, pour le moment, que dans certaines provinces de la Cochinchine où il s'étend progressivement et dans les villes de Hanoï et de Haïphong. Les expériences ainsi faites ont été démonstratives par les améliorations qu'elles ont apportées et par le succès qu'elles ont rencontré auprès des propriétaires terriens.

Que reste-t-il à faire ?

Au Tonkin, la Réforme s'annonce particulièrement longue à établir pour des raisons d'ordre matériel. Une des causes de retard dans l'extension du nouveau Régime est, nous l'avons dit, la nécessité de l'existence préalable d'un cadastre sérieusement établi. Or, au Tonkin, le morcellement foncier est considérable, beaucoup plus accentué qu'en Cochinchine. Tandis que dans le Sud-Indochinois on compte en moyenne une parcelle à l'hectare, il existe dans le delta tonkinois un pourcentage qui va de vingt parcelles à l'hectare à 30 et 40 parcelles à l'hectare. Les

villages tonkinois sont très nombreux et contiennent un nombre infini de parcelles. On a évalué à vingt millions le nombre des parcelles du Tonkin (sans compter la haute Région). Devant un pareil « émiettement territorial », la tâche paraît énorme, mais elle n'est pas pour cela impossible.

Au Laos, il semble difficile de préconiser une extension immédiate du nouveau Régime Foncier quand on sait le retard de ce pays sur les autres parties de l'Union Indochinoise : le Laos a atteint, au point de vue économique et juridique, un stade très peu avancé et l'organisation de Livres Fonciers pour tous les propriétaires immobiliers paraît trop précoce à l'heure actuelle. Le Décret du 21 juillet 1925 pour le Laos décide, d'ailleurs, dans ses articles 1er et 22, que le nouveau Régime ne sera applicable aux Laotiens que sur leur demande. Par contre, il régira tous les biens des propriétaires européens : l'article 21 parle, en effet, de «tous les immeubles qui se trouveront être déjà soumis à la loi française lors de la publication du présent décret. » Comme le dit M. Dareste dans son *Traité de Droit Colonial* [1], cette expression peut prêter a confusion. Elle vise, en réalité, seulement les immeubles appartenant à des propriétaires français.

L'on ne peut pas reprocher au Décret de 1925 sur le Laos d'avoir établi une différence entre Européens et Indigènes, en laissant à ces derniers la faculté de réclamer la procédure d'immatriculation. La Réforme foncière de 1925 ne peut, en effet, s'appliquer immédiatement à toute la population laotienne qui, nous le savons, est encore attardée dans la voie du développement juridique. La pro-

1. Dareste, *Traité de Droit colonial.* Paris, 1931, 41, rue de la Bienfaisance, 3 volumes, t. II, 1er fascicule, p. 250.

cédure d'immatriculation, obligatoire pour les colons et facultative [1] pour les Indigènes, permettra d'introduire partiellement les effets excellents de la Grande Réforme. Quand il s'agira de créer un Régime de la Terre au Laos, quand cette création s'avèrera possible, il faudra donc étendre l'empire des Décrets de 1925 sur tout le Royaume Laotien.

Nous nous heurtons donc au Tonkin, comme au Laos, à des retards indispensables. Les délais imposés ne doivent pas faire croire à une impossibilité . La formule : « Pas encore » n'implique pas la conclusion : « Pas du tout ». L'on peut repousser la thèse d'une application immédiate sans se méprendre sur l'excellence de la Réforme elle-même. En outre, l'on reproche au Décret Foncier son intervention prématurée et ses perfectionnements brutaux; il ne faut donc pas trop déplorer l'abondance des travaux cadastraux dont la sage lenteur permettra une préparation progressive de la grande unification foncière.

Au Cambodge et en Annam, l'extension du Décret Foncier de 1925 pourrait être envisagée, dès à présent, tout en présuppposant évidemment l'établissement d'un cadastre exact. Dans ces deux pays comme au Tonkin, les Administrations locales ont jugé bon de créer l'organisme nouveau des Conservations cadastrales qui, rappelons-le, ne concernent que la propriété indigène. Nous avons déjà parlé de ces réalisations « bâtardes » qui vont à l'encontre de l'unité de statut et qui n'offrent ni la sécurité, ni la publicité parfaite et permanente des véritables Conservations foncières. Cette « contrefaçon » du Régime Foncier selon l'expression exacte de M. de Feyssal, pourrait seule-

1. La procédure d'immatriculation est également facultative à Madagascar, en Afrique Occidentale Française, au Maroc et en Tunisie.

ment être envisagée comme la préparation de la Grande Réforme. Et encore, l'on a fait fausse route en organisant dans trois pays de l'Union Indochinoise un système déformé qui ajoute à la multiplicité des statuts existants et qui inflige aux propriétaires fonciers des dépenses supplémentaires et des troubles inutiles, puisqu'il faudra un jour se rendre à l'évidence et abandonner les Conservations cadastrales pour unifier le Droit de la Terre indochinoise par la généralisation du système de Droit réel.

Malgré les retards nécessaires et les attentes forcées, malgré les créations inopportunes et superflues, l'on peut envisager avec espoir l'avenir du Régime Foncier indochinois. L'idée essentielle qui domine cette grande question est la nécessité d'arriver à un statut réel unique pour tous les immeubles de l'Indochine, quelle que soit la nationalité de leurs propriétaires. Ce statut unique doit être un statut de droit réel, d'abord parce qu'on peut lui reconnaître à juste titre une origine indigène, ensuite parce qu'il constitue la meilleure des lois foncières. Descendant direct du Dia-Bô annamite, le nouveau Registre Foncier s'apparente dans son principe aux Terriers de la vieille France, au Grundbuch de la Prusse, aux Livres Fonciers de la Suisse, aux Registres des propriétaires d'Australie, aux feuillets réels de Tunisie, de Madagascar et d'Afrique Occidentale française, aux Registres de l'Enregistrement des droits réels au Canada. Héritier de la tradition réelle du droit terrier indigène, basé sur les principes des systèmes fonciers les meilleurs, le « Livre Foncier unique, définitif et inattaquable sera un organe de prospérité, de sécurité et de paix publiques [1] ».

1. De Feyssal, *op. cit.*

Notre étude des Sûretés Immobilières en Indochine nous amène à conclure que le Décret de 1925 a simplement hâté une évolution qui devait se faire.

Le spectacle des changements successifs subis par des législations plus perfectionnées que le Droit Indochinois nous sert de tableau comparatif et nous démontre que les modifications du Droit Immobilier suivent partout le même processus d'évolution et de synthèse.

Pourquoi aussi ne pas admettre que dans le domaine du Présent peut parfois se préfigurer l'Avenir. M. Picard écrit dans son savant ouvrage sur les *Constantes du Droit* [1] : « Puisque le Droit a en lui les restes de ce qui fut, au même titre, il a en lui les germes de ce qui sera. » Pourquoi ne pas découvrir un Futur non encore développé, par un travail de prescience juridique confirmé par l'étude comparative des législations et la science descriptive de l'Histoire du Droit ?

L'auteur des Décrets de 1925 a œuvré pour l'Avenir et les Garanties immobilières qu'il a instituées auraient été, sans son intervention, l'aboutissement d'une longue suite d'hésitations consécutives et d'innovations partielles. Si le Décret Foncier a apporté un élément de complication temporaire au système déjà confus et incohérent des Sûretés Immobilières en Indochine, en instituant à côté du Régime Indigène et du système français, un troisième et nouveau régime, il est cependant générateur de Progrès et peut être considéré comme la Loi de l'avenir.

Nous découvrons ici un aspect du vaste spectacle de l'influence civilisatrice de la France. Le contact de notre Droit a réchauffé et rénové les vieilles institutions annamites

1. Picard (Edmond), *Les Constantes du Droit*, Institutes juridiques modernes. Paris, Flammarion, 1921.

tombées en léthargie et non encore parvenues au terme de leur épanouissement. L'intervention française se manifesta par des apports destinés à compléter et à parfaire les institutions locales respectées.

Du rapprochement de deux Peuples en une même contrée sont nées des réactions fécondes et des solutions dominant les particularismes nationaux.

Vu :

Le Doyen,

A. FERRADOU.

Vu :

Le Président de la Thèse,

J. BRETHE DE LA GRESSAYE.

Vu : LE 28 MARS 1936.

Le Recteur de l'Académie de Bordeaux,

A. TERRACHER.

BIBLIOGRAPHIE

AUBARET (G.). — *Code Annamite : Lois et Règlements du royaume d'Annam* (Traduction), Paris, Imprimerie Impériale, 1865, 2 volumes.

AYMONIER. — *Le Cambodge*, 3 volumes, Paris, Leroux, t. I : *Le royaume actuel* (1900) ; t. II : *Les provinces Siamoises* (1901) ; t. III : *Le Groupe d'Angkor et l'Histoire* (1902).

BAFFELEUF (Antonie). — *Les impôts en Annam. Étude du système fiscal en pays annamite avant et après l'intervention française*, Paris, C. Giard et M. Brière, 1910.

BESSON. — *Les livres fonciers et la Réforme hypothécaire*, Paris, Delamotte, 1891.

BIENVENUE (R.). — *Régime de la propriété foncière en Annam*, Rennes, Francis Simon, 1911.

BOUDET et BOURGEOIS. — *Bibliographie de l'Indochine française*. Hanoï, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1913, et suivantes.

BOUDILLON (A.). — *Le Régime de la propriété foncière en Indochine*, Paris, Larose, 1915.

— *La Réforme de la propriété foncière en Indochine*. Rapport à M. le Gouverneur général, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1927.

BOUINAIS et PAULUS. — *Le Culte des Morts dans le Céleste Empire et dans l'Annam comparé au culte des Ancêtres dans l'antiquité occidentale*, Paris, Leroux, 1893.

BOULAIS (R. P. Guy). — *Manuel du Code Chinois*, Chang-Haï, Imprimerie de la Mission Catholique, 1924.

BOURAYNE (L.). — *Code civil annamite ou les lois civiles annamites disposées d'après le Code civil français*, Saïgon, Claude, 1904.

— *Études en vue de la codification des lois et coutumes annamites*. Revue Indochinoise, 2e semestre 1905.

BOYER (G.). — *Le Régime des successions en droit annamite* (Thèse), Paris, 1920.

BRIFFAUT (C.). — *Étude sur les biens cultuels familiaux en pays d'Annam, Huong-Hoa*, Paris, Larose et Tenin, 1907.

— *La cité annamite*, Paris, Sirey, 1909-1912, 3 volumes.

— *La Loi civile selon le droit de Gia-Long*, Hanoï, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1919.

— *Droit civil Sino-Annamite. Notes historiques*, Hanoï-Haiphong, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1921.

BRUEL (H.). — *De la condition juridique des terres au Cambodge* (Thèse), Poitiers, Imprimerie du Poitou, 1924.

— *Du nouveau régime foncier en Cochinchine*, Extrême Asie, novembre 1925.

CADIÈRE (L.) et PELLIOT (P.). — *Premières études sur les sources annamites*, Hanoï, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1904.

CHUONG (Tran-Van). — *Essai sur l'esprit du droit Sino-Annamite*, (Thèse), Paris, Librairie générale de Droit et de Jurisprudence, 1922.

Code civil Laotien, 1928, Vientiane, Imprimerie du Gouvernement.

Code civil et de procédure civile cambodgiens, Pnom-Penh, 1920.

Code civil à l'usage des juridictions indigènes du Tonkin, Hanoï, Ngô-Tu-Ha, 1931.

CORDIER (H.). — *Bibliotheca indosinica. Dictionnaire bibliographique des ouvrages relatifs à la Péninsule indochinoise*, Paris (Publication École française d'Extrême-Orient).

DARESTE (P.). — *Traité de Droit colonial*, Paris, 1931, 41, rue de la Bienfaisance, 3 volumes.

DAU (Pham-Quang). — *Les principes fondamentaux du nouveau Code civil annamite de* 1931, Bordeaux, (Thèse), Imprimerie Librairie de l'Université, 1934.

DELOUSTAL (R.). — *La Justice dans l'ancien Annam. Traduction et commentaire du Code des Lê*, Hanoï, Bulletin de l'École française d'Extrême-Orient (1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1922).

DURWELL (G.). — *Droit annamite. Doctrine et Jurisprudence en matière civile annamite.* Saïgon, Claude, 1901, 2 volumes.

— *La famille et le culte des ancêtres* (1 fasciucle).

ENJOY (P. d'). — *Étude pratique de la législation annamite*, Paris, Augustin Challamel, 1894.

— *La propriété collective en Extrême-Orient.*

FEYSSAL (P. de). — *La Réforme foncière en Indochine*, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1931.

GALLOIS MONTBRUN (L.). — *Du gage immobilier et de l'hypothèque en droit annamite*, Thèse, Paris, Sirey, 1915.

GARROS. — *Les usages de Cochinchine*, Saïgon, Coudurier et Montégout, 1905.

GENTILE (Noël de). — *Petit recueil de Jurisprudence indochinoise en matière française civile indigène et commerciale* (1915-1924), Hanoï, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1925.

GIRAN. — *Psychologie du peuple annamite*, Paris, Leroux, 1904.

GIRAULT (A.). — *Principes de colonisation et de législation coloniale*, 5e édition, Paris, Sirey, 1928.

GUEYFFIER (R.). — *Essai sur le régime de la terre en Indochine*, Thèse, Lyon, Imprimerie Bosc Frères et Riou, 1928.

HOANG (R. P.). — *Notions techniques sur la propriété en Chine*, Chang-Haïi, Mission Catholique, 1897.

LABUSSIÈRE. — *La propriété foncière en Cochinchine. Excursions et reconnaissances*, 1880.

LANDES. — *La Commune annamite. Excursions et Reconnaissances*, t. II, p. 100.

LANESSAN (de). — *L'Indochine française*, Paris, Alcan, 1889.
LASSERRE. — *Projet de Code civil à l'usage des Annamites*, Saïgon, Imprimerie Nationale, 1884.
LECLÈRE. — *Recherches sur la législation Cambodgienne*, Paris, 1890.
— *Les Codes Cambodgiens*, Paris, 1898.
LEONARDI. — *L'usure en Cochinchine. Extrême Asie*, 1926, mai-juin.
LURO (E.). — *Le pays d'Annam. Étude sur l'organisation politique et sociale des Annamites*, Paris, Leroux, 1897
— *Cours d'administration annamite.*
MATHIEU (E.). — *La Propriété foncière et ses modalités en droit annamite*, Paris, Sirey, 1909.
— *Le prêt usuraire et le crédit agricole en Cochinchine*, Paris, Sirey, 1912.
— *L'évolution intellectuelle et sociale des Annamites sous l'influence française.* Bulletin de la Société des Études Indochinoises, t. V, n° 3, 1930, juillet-septembre.
MICHEL. — *Jurisprudence générale de la Cour de Cassation, du Conseil d'Etat, et des Cours, Tribunaux et Conseils du Contentieux de l'Indochine en matière civile, commerciale, criminelle, administrative et indigène concernant les possessions françaises d'Extrême-Orient*, Hanoï, Schneider, 1901.
— *Recueil des principales ordonnances royales édictées depuis la promulgation du Code annamite et en vigueur au Tonkin* (traduction de R. Deloustal), Hanoï, Schneider, 1903.
MORIZON. — *L'immatriculation foncière de la propriété individuelle au Cambodge*, Thèse, Paris, Domat Montchrestien, 1934.
ORY. — *La commune annamite*, Paris, Challamel, 1894.
PASQUIER. — *L'Annam d'autrefois. Essai sur la Constitution de l'Annam avant l'intervention française*, Paris, Challamel, 1907.
PENANT. — *La question foncière en Annam-Tonkin*, Paris, *Recueil général de Jurisprudence de doctrine et législation coloniale et maritime*, 1908.
PHILASTRE. — *Code annamite*, Nouvelle traduction complète, Paris, Leroux, 1909.
PLANIOL et RIPERT et BECQUE. *Traité pratique de Droit civil français*, t. 12 et 13.
Recueil des avis du Comité consultatif de Jurisprudence annamite sur les coutumes des annamites du Tonkin en matière de droit de famille, de succession et de biens cultuels, Hanoï, Imprimerie Trung-Bac-Tan-Van, 1930.
Recueil Dareste.
PENANT (*Recueil* 1891 à 1935). — *Recueil général de Jurisprudence de Doctrine et de Législation coloniale et maritime.*
Recueil des Décrets. Arrêtés et Circulaires relatifs au Régime de la propriété Foncière en Cochinchine et dans les Concessions françaises en Annam-Tonkin, Imprimerie d'Extrême-Orient, 1931.
ROLLAND et LAMPUÉ. — *Précis de législation coloniale*, Paris, Dalloz, 1931.
SCHREINER (A.). — *Les Institutions Annamites en Basse Cochinchine. avant la conquête française*, Saïgon, Claude, 3 volumes, 1900-1901-1902.

— *Le livre foncier suivi du rapport au Gouverneur de la Cochinchine sur l'organisation de l'immatriculation foncière en divers pays*, Saïgon, Imprimerie commerciale, 1904.

Silvestre (J.). — *Considérations sur l'Étude du droit annamite*, Saïgon, Portail, 1923.

Simon. — *La cité chinoise*. Paris, Nouvelle Revue, 1890.

Solus. — *Traité de la condition des indigènes en droit privé*, Paris, Sirey, 1927.

Tai (Duong-Tan). — *La part de l'encens et du feu*. Saïgon, Nguyen-Van-Cua, 1932.

Tavernier (E.). — *Le culte des ancêtres* (Huong-Hoa). *Bulletin de la Société des Etudes Indocdhinoises*, 1926.

— *La famille annamite*. Saïgon, Nguyen-Van-Cua, 1927.

— *Compte rendu critique de la part de l'encens et du feu de M. Duong-Tan-Tai*. Hanoï, Le-Van-Tan, 1934.

Truong (Pham-van). — *Essai sur le Code de Gia-Long*, Thèse, Paris, 1922

Villard. — *Étude sur le droit civil annamite*, (*Excursions et reconnaissances*, t. II.)

TABLE DES MATIÈRES

Pages.

PRÉFACE I

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES SURETÉS IMMOBILIÈRES EN INDOCHINE VII

PREMIÈRE PARTIE

DES SURETÉS EN DROIT INDIGÈNE

INTRODUCTION 1

TITRE PREMIER : **COCHINCHINE**

CHAPITRE I. — **Propriété** 7
§ 1. — Origine et formes 7
§ 2. — Biens Communaux. 8
§ 3. — Biens de Huong-Hoa 10
§ 4. — Dia-Bô. 13

CHAPITRE II. — **Vente avec faculté de rachat** 17
§ 1. — Définition et utilité 17
§ 2. — Nature du Mai-lai-thuc. 18
§ 3. — Formes et Publicité 19
§ 4. — Effets du Mai-lai-thuc 21
§ 5. — Parallèle avec la vente à réméré française et appréciation critique 23

CHAPITRE III. — **Engagement immobilier** 26
§ 1. — Généralités 26
§ 2. — Aspects, Formes et Publicité 27
§ 3. — Effets du Diên-Cô 28
§ 4. — Effets de l'expiration du délai d'engagement, Pacte commissoire annamite 31
§ 5. — Nature et critique de l'engagement immobilier. 35
§ 6. — Du nantissement fictif et de l'existence de l'hypothèque en Droit Annamite 37

TITRE DEUXIÈME : **ANNAM**

CHAPITRE UNIQUE. 40
§ 1. — Propriété 40
§ 2. — Vente à rachat et Engagement Immobilier. . . 41
§ 3. — Dia-Bô 41
§ 4. — Conservations cadastrales 42
§ 5. — Ville de Tourane. 44

TITRE TROISIÈME : **TONKIN**

INTRODUCTION. 46

CHAPITRE I. — **Propriété**. 48
§ 1. — Généralités. Biens de Huong-Hoa et Biens Communaux. 48
§ 2. — Publicité foncière. Conservations cadastrales. . 50

CHAPITRE II. — **Vente à réméré**. 53
§ 1. — Nature, Formes et Publicité 53
§ 2. — Délai de rachat 53
§ 3. — Effets de la vente à retrait 55

CHAPITRE III. — **Nantissement immobilier** 57
§ 1. — Formes et Publicité. 57
§ 2. — Nantissement fictif. 58
§ 3. — Aspects et Durée 58
§ 4. — Effets du nantissement 60

CHAPITRE IV. — **Hypothèque**. 62
§ 1. — Généralités 62
§ 2. — Droits réels susceptibles d'hypothèque. Assiette. 63
§ 3. — Constitution et formes 63
§ 4. — Spécialité et Publicité. 64
§ 5. — Hypothèque conventionnelle. 65
§ 6. — Hypothèques forcées 65
§ 7. — Extinction de l'hypothèque 66

TITRE QUATRIÈME. — **CAMBODGE**

INTRODUCTION. 69

CHAPITRE I. — **Propriété** 70

CHAPITRE II. — **Vente à réméré**. 73
§ 1. — Formes et Publicité. Immatriculation des terres. Conservations cadastrales 73

§ 2. — Délai de rachat 76
§ 3. — Effets de la vente à réméré. 77

CHAPITRE III. — **Nantissement immobilier**. 79
§ 1. — Aspects. Nantissement fictif. 79
§ 2. — Formes et Publicité 80
§ 3. — Droits et Obligations du créancier nanti. . . . 81
§ 4. — Nantissement de Crédit populaire agricole. . . 83
§ 5. — Critiques 84

CHAPITRE IV. — **Hypothèque** 86

TITRE CINQUIÈME. — LAOS

INTRODUCTION 88

CHAPITRE I. — **Propriété**. 90

CHAPITRE II. — **Vente à réméré**. 93
§ 1. — Délai de rachat. 93
§ 2. — Effets de la vente à réméré. 94

CHAPITRE III. — **Nantissement immobilier**. 96
§ 1. — Formes 96
§ 2. — Effets du nantissement immobilier 96

Vue d'ensemble des Sûretés du Droit Indigène.
§ 1. — Publicité immobilière. 100
§ 2. — Vente à réméré 101
§ 3. — Engagement immobilier. 101
§ 4. — Hypothèque-. 102

DEUXIÈME PARTIE

DES SURETÉS DU DROIT FRANÇAIS EN INDOCHINE

INTRODUCTION. 103

CHAPITRE I. — **Introduction de la loi foncière française en Indochine** 106

CHAPITRE II. — **Critique des Sûretés françaises**. 109
§ 1. — Vente à réméré 109
§ 2. — Antichrèse. 110
§ 3. — Hypothèques légales 110
§ 4. — Hypothèque judiciaire 113
§ 5. — Privilèges immobiliers 114

§ 6. — Hypothèque conventionnelle. 116
§ 7. — Publicité personnelle. Péremption. Prescription. Purge. 117

Chapitre III. — **Les conflits des législations française et indigène**. 124
§ 1. — Principe de la personnalité des statuts. Critique de ce principe. 125
§ 2. — Inconvénients de l'introduction de l'hypothèque française en matière indigène 128
§ 3. — Exemples de conflits 130
§ 4. — Solution jurisprudentielle 132
§ 5. — Critique de la jurisprudence. 133

TROISIÈME PARTIE

DES SURETÉS DU DÉCRET FONCIER DE 1925

Introduction. 137

Chapitre I. — **Publicité réelle instituée par les D. 1925** . 146
§ 1. — Organisation de la publicité- 146
§ 2. — Procédure d'immatriculation. 147
§ 3. — Livres fonciers et titres fonciers. 149
§ 4. — Publication des droits réels immobiliers. Communication des renseignements. 152
§ 5. — Force probante des livres et titres fonciers. Parallèle avec le Droit Français 152

Chapitre II. — **Propriété** 160
§ 1. — Généralités 160
§ 2. — Possession. 161
§ 3. — Biens de Huong-Hoa et biens communaux. . . 162

Chapitre III. — **Vente avec faculté de rachat** 164
§ 1. — Délai 164
§ 2. — Effets 165
§ 3. — Nature et publicité. 165

Chapitre IV. — **Nantissement immobilier**. 168
§ 1. — Aspects. Modalités 168
§ 2. — Constitution du nantissement 169
§ 3. — Publicité 170
§ 4. — Durée du nantissement. 171
§ 5. — Droits et Obligations du créancier nanti 172
§ 6. — Procédure d'expropriation. 174
§ 7. — Comparaison du nantissement des D. 1925 avec l'engagement immobilier annamite et l'antichrèse française. 176
§ 8. — Nantissement fictif 177

CHAPITRE V. — **Hypothèque** 179
§ 1. — Droits réels susceptibles d'hypothèque. Assiette de l'hypothèque 179
§ 2. — Constitution et Formes 180
§ 3. — Spécialité de l'hypothèque 181
§ 4. — Hypothèque conventionnelle 181
§ 5. — Hypothèque forcée 183
§ 6. — Droits du créancier hypothécaire 186
§ 7. — Publicité de l'hypothèque 191
§ 8. — Extinction de l'hypothèque 192
§ 9. — Réponses aux critiques soulevées par l'hypothèque des D. 1925 195

CHAPITRE VI. — **Critiques soulevées par le nouveau Régime.** 199

CONCLUSION 205

BIBLIOGRAPHIE 213

DISPOSITIONS DES DÉCRETS DE 1925 RELATIVES AUX SURETÉS IMMOBILIÈRES ET A LA PUBLICATION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

Les dispositions des Décrets de 1925 sont trop abondantes pour que nous puissions les reproduire intégralement dans notre ouvrage. Nous ferons ici place seulement aux textes de la nouvelle loi foncière relatifs anx Sûretés immobilières et à la publication des droits réels immobiliers.

TITRE VI

Des sûretés immobilières.

Art. 129. — Les créanciers peuvent posséder sur les biens immeubles et droits immobiliers de leurs débiteurs, pour la garantie des sommes qui leur sont dues, deux sortes de sûretés réelles :

1° Le nantissement immobilier ;

2° L'hypothèque.

Chapitre premier. — *Du nantissement immobilier.*

Art. 130. — Le nantissement immobilier est le droit conféré par un débiteur à son créancier de retenir et conserver un immeuble à lui remis réellement ou fictivement, jusqu'à l'entière exécution de l'obligation garantie.

Art. 131. — Le nantissement peut être établi au moyen de la remise par le débiteur au créancier, soit de l'immeuble grevé, soit simplement du titre de propriété y afférent.

Art. 132. — Le nantissement ne peut être établi au profit de plusieurs créanciers sur le même immeuble, dans le même temps.

Il ne peut, non plus, être établi sur un immeuble déjà grevé d'hypothèque.

Art. 133. — Dans le cas où le nantissement est établi par la remise de l'immeuble, le créancier nanti a la pleine jouissance de l'immeuble à lui remis ; il en assure, en conséquence, la mise en culture et l'exploitation et en recueille intégralement les fruits, tant naturels ou industriels que civils ; il acquitte, en outre, les contributions et autres charges annuelles imputables sur les revenus, et pourvoit aux réparations utiles et nécessaires.

Art. 134. — Si le créancier veut se libérer des charges et obligations indiquées à l'article précédent, il peut toujours contraindre son débiteur à reprendre la jouissance du fonds remis en gage.

Art. 135. — Le créancier nanti doit assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble à lui remis, à peine de répondre, sur le montant de sa créance, de la diminution de valeur que le dit immeuble aurait subie par sa faute ou par suite de sa négligence.

Art. 136. — Le créancier nanti peut, avec le consentement exprès de son débiteur, céder son droit à un tiers, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit.

Art. 137. — Les fruits et revenus perçus par le créancier nanti sont considérés, suivant les conventions des parties, comme formant l'équivalent, soit des intérêts des sommes garanties courus pendant la durée de la jouissance, soit du capital même et des intérêts des dites sommes.

A défaut de convention, les fruits perçus par le créancier sont tenus pour l'équivalent des seuls intérêts.

Art. 138. — La durée du nantissement est égale à celle de l'obligation garantie ; s'il n'a pas été fixé de délai pour l'exécution de la dite obligation, le nantissement est réputé consenti pour dix ans.

Art. 139. — En toute hypothèse et quelle que soit la durée de l'affectation, le créancier nanti ne devient jamais, par le seul défaut de paiement de la dette garantie, propriétaire de l'immeuble affecté.

Toute convention contraire est nulle et de nul effet.

Art. 140. — Le créancier nanti ne peut refuser à l'échéance

du terme convenu et si l'emprunteur, tenu au remboursement du capital, offre de se libérer, de restituer l'immeuble ou le titre remis en gage.

Art. 141. — Faute par le créancier en possession de l'immeuble de se conformer aux prescriptions de l'article précédent, tous fruits ou revenus par lui perçus postérieurement à la demande formée par l'emprunteur doivent être restitués à ce dernier sans préjudice de dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Art. 142. — Pareillement, si le droit de se libérer avant terme a été réservé par l'emprunteur tenu au remboursement du capital, moyennant le paiement d'intérêts déterminés pour la période écoulée, ces intérêts cessent de courir à compter du jour où l'offre de remboursement a été faite.

Art. 143. — Le créancier nanti non désintéressé à l'échéance, peut, à toute époque, poursuivre la vente par expropriation forcée de l'immeuble grevé.

Aucun autre créancier, même hypothécaire, ne peut, sans l'autorisation expresse et par écrit du créancier nanti, poursuivre la vente par expropriation forcée de l'immeuble grevé, tant que dure le nantissement, et même après son expiration tant que l'obligation garantie n'est pas entièrement exécutée.

L'expropriation forcée pour cause d'utilité publique pourra cependant être provoquée à quelque moment que ce soit et sans le consentement du créancier nanti.

En tous cas, que la vente par expropriation forcée de l'immeuble grevé soit poursuivie par le créancier nanti, par un autre créancier du propriétaire dans les conditions indiquées ci-dessus, ou enfin pour cause d'utilité publique, le créancier nanti acquiert, en remplacement du droit de rétention qu'il cesse d'exercer, un droit de préférence sur tous autres créanciers, même hypothécaires, dont les droits ont pris naissance et ont été publiés postérieurement au sien.

Art. 144. — Il peut être convenu entre les parties, en prévision de l'exercice par le créancier nanti de la faculté à lui réservée par le premier alinéa de l'article précédent, que la vente de l'immeuble grevé aura lieu par le ministère d'un notaire commis.

Art. 145. — Lorsque la faculté de rembourser le capital prêté, même avant le terme convenu, aura été réservée au débiteur,

l'exercice de ce droit n'empêchera pas le créancier de percevoir la récolte pendante ou engrangée due à ses soins, travaux et dépenses.

Chapitre II. — *De l'hypothèque.*

Art. 146. — L'hypothèque est le droit conféré par un débiteur à son créancier de se saisir, à l'échéance de la dette, d'un immeuble déterminé, en le suivant, si besoin est, en quelques mains qu'il se trouve alors, pour le faire vendre et se faire désintéresser sur le prix, par préférence aux autres créanciers.

Art. 147. — L'hypothèque peut être établie tant sur la propriété même des immeubles susceptibles d'aliénation que sur l'usufruit et l'emphytéose de ces mêmes biens, pour le temps de leur durée.

Art. 148. — L'hypothèque doit être déterminée, d'une part, par la désignation du fonds ou du droit grevé, d'autre part, par la fixation ou, à défaut, par l'évaluation du montant en principal et accessoires de la créance garantie.

Si l'hypothèque est établie à la fois sur plusieurs fonds, cette détermination doit faire ressortir la charge exacte imposée à chacun d'eux.

Art. 149. — L'hypothèque établie sur un droit suspendu par une condition ou sujet à résolution ou à rescision est affectée des mêmes causes d'extinction ou d'annulation.

Art. 150. — L'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l' mmeuble auquel s'applique le droit hypothéqué.

Art. 151. — Il peut être établi des hypothèques successives sur un même immeuble dans le même temps, au profit de créanciers distincts, chacun d'eux acquérant un rang déterminé pour l'exercice du droit de préférence.

Art. 152. — L'hypothèque est conventionnelle ou forcée.

L'hypothèque conventionnelle est celle qui résulte des conventions entre particuliers.

L'hypothèque forcée est celle qui est conférée par une décision de justice, sans le consentement du débiteur, dans les cas spécialement déterminés par le présent décret.

SECTION I. — *De l'hypothèque conventionnelle.*

Art. 153. — L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par celui qui a la capacité d'aliéner le fonds ou le droit qu'il y soumet.

Art. 154. — Les droits des incapables, mineurs et interdits, ne peuvent être hypothéqués que pour les causes et dans les formes établies par la loi qui règle leur statut personnel ; ceux des absents, tant que la possession n'en est déférée que provisoirement, ne peuvent l'être qu'avec l'autorisation de justice.

SECTION II. — *De l'hypothèque forcée.*

Art. 155. — L'hypothèque forcée est accordée :

a) En matière française :

1° A la femme mariée, sur les biens de son mari, pour sa dot, ses droits matrimoniaux, l'indemnité des obligations du mari dont elle est tenue et le remploi de ses biens aliénés ;

2° Au pupille et à l'interdit, sur les biens de leur tuteur et de leur protuteur ;

b) En matière française et en matière annamite :

Au vendeur, à l'échangiste et au copartageant, sur l'immeuble vendu, échangé ou partagé, quand il n'a pas été réservé d'hypothèque conventionnelle pour le paiement du prix ou de la soulte d'échange ou de partage.

Art. 156. — L'hypothèque forcée de la femme mariée doit être déterminée, quant aux sommes garanties et aux fonds hypothéqués, par les parties intéressées, dans une disposition expresse du contrat de mariage.

S'il n'a pas été fait de contrat de mariage ou si le contrat ne contient aucune disposition pour la détermination de l'hypothèque forcée, cette détermination est faite par le tribunal civil du lieu du domicile des parties.

Art. 157. — Dans le cas où les garanties hypothécaires données à la femme sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être étendues, ou, si elles sont reconnues excessives, elles peuvent être réduites par le même tribunal.

Art. 158. — L'hypothèque forcée du pupille et de l'interdit est déterminée, quant aux sommes garanties et aux fonds hypo-

théqués, par le conseil de famille desdits pupille ou interdit, du consentement du tuteur ou du protuteur.

Art. 159. — Dans le cas où les garanties hypothécaires données au pupille ou à l'interdit sont reconnues insuffisantes, elles peuvent être réduites par le même conseil.

Art. 160. — Dans ces différents cas, s'il n'y a consentement du tuteur ou du protuteur, la délibération du conseil de famille est soumise à l'homologation du tribunal et le droit à l'hypothèque résulte de la décision à intervenir.

Art. 161. — Les mari, tuteur et protuteur peuvent toujours être dispensés de l'hypothèque, en constituant un gage mobilier ou une caution, moyennant que cette substitution soit approuvée et les conditions de la constitution du gage fixées par le tribunal civil du lieu du domicile des parties.

Art. 162. — Le vendeur, l'échangiste et le copartageant de biens immeubles peuvent, dans le contrat de vente, d'échange ou de partage, exiger de leur acheteur, coéchangiste ou copartageant, une hypothèque sur les immeubles vendus, échangés ou cédés, pour garantie du paiement total ou partiel du prix ou de la soulte dûs.

A défaut de stipulation d'hypothèque conventionnelle, le vendeur, l'échangiste ou le copartageant peuvent, en vertu d'un jugement du tribunal civil du lieu de la situation des immeubles, obtenir l'hypothèque forcée sur lesdits immeubles.

Section III. — *Des droits du créancier hypothécaire.*

Art. 163. — Tout créancier hypothécaire, quel que soit son rang, peut, à défaut de paiement des sommes garanties à l'échéance, poursuivre la vente par expropriation forcée du fonds ou du droit hypothéqué.

Art. 164. — Il peut être convenu entre les parties, en prévision de l'exercice par le créancier du droit à lui attribué par l'article précédent, que la vente de l'immeuble hypothéqué aura lieu par le ministère d'un notaire commis.

Art. 165. — Au cas où les fonds ou le droit hypothéqué ont fait, postérieurement à l'affectation, l'objet d'une aliénation par le débiteur, le tiers détenteur mis en cause a la faculté soit de désintéresser le créancier poursuivant du montant intégral

en capital, intérêts et frais de sa créance, soit de subir la procédure d'expropriation forcée engagée par ce dernier.

Art. 166. — Si la consistance de l'immeuble hypothéqué a été modifiée par le tiers détenteur, les détériorations provenant de son fait ou causées par sa négligence, au préjudice des créanciers hypothécaires, donnent ouverture contre lui à une action en indemnité ; il peut, de son côté, répéter ses impenses, mais seulement jusqu'à concurrence de la plus-value donnée à l'immeuble par les améliorations apportées.

SECTION IV. — *De l'extinction de l'hypothèque.*

Art. 167. — L'hypothèque s'éteint :

1° Par l'extinction de l'obligation dont elle constitue la garantie ;

2° Par la renonciation du créancier à son droit ;

3° Par l'accomplissement de la procédure de purge des hypothèques par le tiers détenteur, acquéreur sur expropriation forcée.

. . . . . .

SECTION III. — *De la faculté de rachat.*

Art. 208. — Le vendeur peut se réserver la faculté de reprendre l'immeuble ou le droit cédé moyennant la restitution à l'acheteur du prix principal et le remboursement des dépenses par lui faites.

Cette réserve doit être exprimée en termes formels au contrat de vente.

Art. 209. — La faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant dix années.

Si elle a été stipulée pour un terme plus long, ce terme est réduit à dix années.

Art. 210. — Le terme de dix années est de rigueur ; il court contre toutes personnes, même contre le mineur, et ne peut être prolongé ni par une convention nouvelle, ni une par décision de justice.

Art 211. — La faculté de rachat, lorsque la vente a eu pour

objet la totalité d'un immeuble, doit s'exercer sur la totalité de cet immeuble. Si le vendeur est mort, laissant plusieurs héritiers, ceux-ci doivent tous concourir au retrait, faute de quoi il n'y peut être consenti. Si l'acquéreur est mort, laissant plusieurs héritiers, la demande doit être adressée à tous simultanément, tant que l'immeuble sujet au retrait demeure dans l'indivision.

Art. 212. — Les dépenses qui donnent lieu à remboursement au profit de l'acheteur sont : les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires faites à l'immeuble vendu et celles qui ont augmenté sa valeur, mais jusqu'à concurrence seulement de la plus-value qu'elles lui ont donnée.

Art. 213. — Les droits réels constitués par l'acquéreur sont anéantis, en même temps que son propre droit, par l'effet du rachat.

Les baux par lui consentis sans fraude continuent toutefois à recevoir leur exécution.

. . . . . .

Chapitre VI. — *De la constitution de nantissement.*

Art. 271. — La constitution de nantissement n'a lieu que comme clause accessoire d'un autre contrat, généralement d'un contrat de prêt d'argent, pour l'exécution duquel ce droit sert de garantie.

Elle peut, soit être contenue dans l'acte même qui constate l'obligation principale, soit faire l'objet d'un acte distinct.

Art. 272. — La durée du nantissement est, en règle générale, la même que celle de l'obligation principale à laquelle il sert de garantie.

Toutefois, la renonciation à cette garantie, qu'elle soit ou non la conséquence de la libération du débiteur, doit faire l'objet d'une déclaration expresse du créancier nanti, contenue soit dans l'acte qui constate la libération, soit dans un acte distinct.

Art. 273. — Les actes qui constatent la constitution du nantissement et la renonciation du créancier, au cas où ils sont distincts de ceux qui créent ou éteignent l'obligation principale,

sont seuls soumis obligatoirement aux formes prescrites par les articles 187 à 193 ci-dessus.

Art. 274. — Lorsque le nantissement est constitué par la remise d'un titre de propriété, conformément aux dispositions de l'article 131 ci-dessus, la publication du contrat constitutif peut être différée pendant un délai maximum de cent quatre-vingts jours, sans que le créancier soit exposé à perdre le bénéfice du droit qui lui est et demeure acquis, à la condition par lui de se conformer aux prescriptions de l'article 399 ci-après.

Art. 275. — Les frais d'actes et tous autres frais accessoires occasionnés par la réalisation des contrats constitutifs ou extinctifs de nantissement sont à la charge du débiteur.

Chapitre VII. — *De la constitution d'hypothèque.*

Art. 276. — La constitution d'hypothèque n'a lieu que comme clause accessoire d'un autre contrat, généralement d'un contrat de prêt d'argent, pour l'exécution duquel ce droit sert de garantie.

Elle peut, soit être contenue dans l'acte qui constate l'obligation principale, soit faire l'objet d'un acte distinct.

Art. 277. — La durée de l'hypothèque est, en règle générale, la même que celle de l'obligation principale à laquelle elle sert de garantie.

Toutefois, la renonciation à cette garantie, qu'elle soit ou non la conséquence de la libération du débiteur, doit faire l'objet d'une déclaration expresse du créancier hypothécaire, contenue soit dans l'acte même qui constate la libération, soit dans un acte distinct.

Art. 278. — Les actes qui constatent la constitution de l'hypothèque et la renonciation du créancier, au cas où ils sont distincts de ceux qui créent ou éteignent l'obligation principale, sont seuls soumis obligatoirement aux formes prescrites par les articles 187 à 193 ci-dessus.

Art. 279. — Lorsque le droit d'hypothèque est constitué pour la garantie d'un prêt à court terme, la publication du contrat constitutif peut être différée pendant un délai maximum de cent quatre-vingts jours, sans que le créancier soit exposé à

perdre le rang qui lui est et demeure acquis, à la condition par lui de se conformer aux dispositions de l'article 399 ci-après.

Art. 280. — Les frais d'actes et tous frais accessoires occasionnés par la réalisation des contrats constitutifs ou extinctifs d'hypothèque sont à la charge du débiteur.

TITRE III

Des constitutions et transmissions de droits réels immobiliers par autorité de justice.

Chapitre premier. — *De l'hypothèque forcée.*

Art. 281. — Les jugements des tribunaux pour la détermination de l'hypothèque forcée de la femme mariée dans les cas prévus par les articles 156 et 157, première disposition, ci-dessus, sont rendus sur la poursuite de la femme, de ses parents, alliés ou créanciers, ou du représentant du ministère public en chambre du conseil.

Ceux ayant pour objet de réduire cette même hypothèque, dans le cas prévu par l'article 157, dernière disposition, sont rendus dans la même forme à la requête du mari.

Le ministère public est entendu dans tous les cas.

Art. 282. — Les délibérations des conseils de famille pour la détermination de l'hypothèque forcée du pupille et de l'interdit, dans les cas prévus par les articles 158 et 159, première disposition, ci-dessus, sont provoquées par une requête du tuteur, du subrogé-tuteur, des parents, alliés ou créanciers du pupille ou de l'interdit, ou du représentant du ministère public.

Celles ayant pour objet la réduction de cette même hypothèque, dans le cas prévu par l'article 159, dernière disposition, sont provoquées par une requête du tuteur ou du protuteur.

Art. 283. — Les jugements d'homologation des délibérations de conseils de famille prises dans les conditions indiquées au premier alinéa de l'article précédent, s'il n'y a consentement du tuteur ou du protuteur, sont rendues sur la poursuite du subrogé-tuteur, dans le premier cas, du tuteur, dans le second, ou, à défaut, de l'un des membres de l'assemblée, sur les conclusions du ministère public et le rapport d'un juge commis.

Art. 284. — Le tuteur ou le protuteur peuvent, si la demande par eux faite et tendant à la réduction de l'hypothèque forcée prise sur leurs immeubles est rejetée par le conseil de famille, se pourvoir devant le tribunal contre la délibération ; l'instance est suivie contre les membres qui ont décidé le rejet et le jugement rendu dans les formes réglées par les textes organiques sur la matière en vigueur dans la colonie.

Art. 285. — L'approbation par l'autorité judiciaire de la substitution d'un gage mobilier ou d'une caution à l'hypothèque forcée à la charge des mari, tuteur et protuteur, dans les cas prévus par l'article 161 ci-dessus, et la détermination des conditions de constitution de cette garantie nouvelle sont données par un jugement rendu en chambre du conseil, le ministère public entendu.

Art. 286. — Le jugement accordant, à défaut d'hypothèque conventionnelle, une hypothèque forcée au vendeur, à l'échangiste ou au copartageant, dans le cas prévu par l'article 162, deuxième alinéa, ci-dessus, est rendu dans les formes réglées par les textes organiques sur la matière en vigueur dans la colonie.

. . . . . .

CHAPITRE III. — *Des livres fonciers et documents annexes.*

Art. 325 (*ainsi modifié par le décret du 23 novembre* 1926). — Les livres fonciers seront constitués par des registres d'un modèle arrêté par l'Administration et servant, à raison d'un ou plusieurs volumes par circonscription urbaine ou rurale et d'un feuillet (à feuille ouverte) par unité foncière, à l'enregistrement et à la description de tous les fonds de terre de la colonie et à l'inscription de mentions faisant connaître successivement la constitution, les modifications et transmissions, et l'extinction des divers droits réels établis sur les dits fonds.

Il est également consacré un feuillet foncier à l'enregistrement et à la description de chacun des étages d'un immeuble divisé par étages entre propriétaires différents, conformément à l'article 36 du présent décret.

Art. 326. — L'unité foncière pourra être composée d'une ou plusieurs parcelles, pourvu que ces parcelles soint contiguës, qu'elles appartiennent à un seul propriétaire ou plusieurs copropriétaires indivis et qu'elles ne soient pas soumises à des droits ou charges différents.

Seront au surplus considérées comme contiguës les parcelles constitutives d'un domaine rural qui ne seront séparées les unes des autres que par des chemins ou sentiers livrés ou non d'une façon continue à la circulation publique, si, par ailleurs, les deux autres conditions énumérées au premier alinéa se trouvent remplies.

Art. 327. — Le feuillet réel présentera, répartis dans les divisions du cadre imprimé, les renseignements suivants :

1° Description de l'immeuble, avec indication de ses consistance, contenance, situation et abornements (par numéros de feuillets réels) ;

2° Mention sommaire des droits réels existant sur ledit immeuble et des charges le grevant ;

3° Désignation des titulaires successifs du droit de propriété.

Art. 328. — Les diverses mentions consignées au feuillet réel seront appuyées et complétées au moyen de bordereaux analytiques rédigés par le conservateur, au vu des actes et pièces constatant la constitution, les transmissions et modifications, et l'extinction des droits réels et charges publiés.

Art. 329. — Ces mentions feront pleine foi à l'égard des tiers et ne pourront être modifiées ou radiées qu'autant que les modifications ou radiations ne porteront point atteinte à des droits régulièrement acquis après leur inscription.

Art. 330. — Chaque livre foncier sera accompagné d'un plan parcellaire de la circonscription à laquelle il sera affecté, le dit plan dressé à une échelle uniforme qui sera fixée par arrêté du Gouverneur général.

Chaque unité foncière recevra sur ce plan le numéro du feuillet réel qui lui sera consacré.

Art. 331. — A chaque feuillet réel correspondra, dans les archives du bureau de la Conservation, un dossier comprenant :

1° Les actes, pièces de procédure et documents de toute nature réunis à l'occasion de l'établissement des nouveaux livres fonciers :

2° Une série des bordereaux analytiques successivement établis à l'appui des mentions consignées ultérieurement sur les mêmes livres ;

3° Les actes et pièces analysés aux dits bordereaux.

Art. 332. — Indépendamment des livres fonciers, les conservateurs de la Propriété foncière tiendront les registres ci-après :

a) *Pour l'établissement même des livres fonciers :*

1° Le registre d'ordre des procédures de revision des anciens livres fonciers (Dia-Bô) ;

2° Le registre des déclarations et oppositions.

b) *Pour la constatation des demandes d'inscription sur les livres fonciers :*

3° Le registre des dépôts d'actes à inscrire ;

c) *Pour la communication des renseignements au public :*

4° Le répertoire des titulaires de droits réels et la table, par bulletins mobiles, dudit répertoire.

Art. 333. — Le registre des déclarations et oppositions et le registre des dépôts d'actes à inscrire, seront arrêtés chaque jour par le conservateur, à l'heure de la fermeture des bureaux.

Le registre des dépôts sera tenu en deux exemplaires et, dès l'achèvement d'un volume, l'un des exemplaires en sera adressé au dépôt des Archives coloniales à Paris.

Art 334. — Les livres fonciers et les registres énumérés en l'article 332 seront cotés et paraphés, avant tout usage, par le Président du tribunal dans le ressort duquel se trouve située la province.

Art. 335. — Le Procureur général près la Cour d'appel de Saïgon, les officiers du ministère public près les tribunaux civils de la colonie, et les Premier Président et Présidents de ces mêmes cours et tribunaux pourront, chacun dans leur ressort, demander personnellement la communication sans déplacement des registres tenus par les conservateurs de la Propriété foncière.

. . . . . .

CHAPITRE III. — *De la confection des livres fonciers.*

Art. 354. — Au fur et à mesure de la clôture des délais d'enquête pour chacune des circonscriptions de la province, le Con-

servateur ouvrira, dans la forme déterminée par les articles 325 et suivants ci-dessus, les nouveaux livres fonciers.

Cette ouverture sera constatée, pour chaque circonscription, par l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure d'enquête.

Une mention de clôture sera, en même temps, inscrite à la suite du dernier feuillet de l'ancien registre foncier (Dia-Bô) remplacé par le nouveau livre foncier.

Art. 355. — Le conservateur établira successivement les feuillets réels de chacune des unités foncières dont la consistance physique aura été déterminée par les opérations cadastrales et la situation juridique révélée par les résultats de l'enquête.

L'établissement de chaque feuillet réel comportera :

1° La consignation dans les divisions du cadre imprimé des renseignements énumérés à l'article 327 ci-dessus, tels qu'ils ressortent des documents réunis au cours de l'enquête ;

2° La rédaction des bordereaux analytiques destinés, aux termes de l'article 328, à compléter les mentions sommaires du feuillet réel.

Art. 356. — Il sera sursis provisoirement à la consignation aux feuillets réels de toute mention concernant un droit réel, même inscrit sur les anciens registres fonciers (Dia-Bô) ou sur les registres de la Conservation des Hypothèques, qui aura donné lieu à une opposition de la part d'un tiers, pourvu que l'opposant ait justifié, conformément aux prescriptions de l'article 353, de l'ouverture en temps utile d'une instance tendant au règlement des questions en litige.

Art. 357. — Les mentions ainsi réservées ne pourront être ultérieurement établies qu'au vu et selon le dispositif de la décision judiciaire, passée en force de chose jugée, qui aura mis fin à l'instance.

Section I. — *Des feuillets réels.*

Art. 358. — Les feuillets réels seront tenus pour complets et définitivement arrêtés :

1° Au moment de leur établissement, pour ceux concernant des immeubles n'ayant donné lieu à aucune contestation, revendication, ni discussion ;

2° Après solution des questions en litige et, le cas échéant, consignation des mentions réservées pour ceux concernant des immeubles à propos desquels les instances se seront engagées dans les conditions déterminées à l'article 353 ci-dessus.

Art. 359. — Indépendamment des divisions principales mentionnées à l'article 327 ci-dessus, le cadre du feuillet réel comportera un espace libre où pourra être succinctement mentionné le motif pour lequel ce feuillet n'aurait pas été arrêté.

Il sera apposé dans ce même espace, au moment où le feuillet réel sera complet, un sceau qui en consacrera le caractère définitif.

Art. 360. — Jusqu'à ce que le sceau marquant le caractère définitif du feuillet réel ait été apposé, les mentions y consignées ne pourront être tenues que pour provisoires, dans la limite au moins, où les droits qu'elles constatent se trouveraient modifiés par les mentions réservées et susceptibles d'y être ultérieurement ajoutées.

SECTION. II — *Des titres fonciers et certificats d'inscription.*

Art. 361. — Dès que le feuillet réel aura reçu le sceau qui en marquera le caractère définitif et non avant, le Conservateur établira, sur des formules spéciales :

a) Pour le propriétaire ou, s'il y a lieu et sur demande expresse, pour chacun des co-propriétaires indivis de l'immeuble, *un titre foncier* comprenant, outre une copie du feuillet réel, une série de copies des bordereaux analytiques et un croquis du terrain conforme au plan cadastral ;

b) Pour chacun des titulaires de droits réels mentionnés, susceptibles de transmission, un *certificat d'inscription.*

Les titres fonciers et certificats d'inscription emporteront exécution parée, indépendamment de toute addition de formule exécutoire.

Art. 362. — Les titres fonciers seront inattaquables ; ils constitueront devant toutes juridictions le point de départ unique de tous les droits réels existant sur les immeubles au moment de leur délivrance.

Art. 363. — Toute action tendant à revendiquer un droit réel non révélé pendant le cours de l'enquête qui précédera

l'établissement des livres fonciers et ayant pour conséquence de remettre en discussion la propriété même d'un immeuble soumis au régime institué par le présent décret, sera irrecevable.

Les titulaires de créances hypothécaires et les bénéficiaires de charges foncières tenues directement du propriétaire premier inscrit au feuillet réel pourront seuls, en se conformant aux prescriptions du titre III ci-après, requérir l'inscription de leurs droits aux nouveaux livres fonciers, sous la double réserve que cette inscription ne sera pas de nature à modifier les droits appartenant à des tiers et qu'elle n'aura effet qu'à compter de la date à laquelle elle aura été effectuée.

Art. 364. — Les personnes qui, par suite de l'inexactitude, non imputable au Conservateur, des mentions consignées aux nouveaux livres fonciers, se trouveraient dépouillés d'un droit de propriété ou de tout autre droit réel immobilier, n'auront plus aucun recours direct sur l'immeuble ; mais elles pourront exercer une double action en indemnité, d'abord contre l'auteur même du préjudice subi, s'il y a eu dol de sa part ; en second lieu, contre le fonds d'assurance dont il sera parlé ci-après, dans le cas où il n'apparaîtrait pas qu'il y ait eu fraude de quiconque.

Art. 365. — En cas de perte, par le titulaire, d'un titre foncier ou d'un certificat d'inscription, le Conservateur n'en pourra délivrer un duplicata que sur le vu d'un jugement l'ordonnant, rendu après publication d'un avis de perte inséré dans deux numéros consécutifs du *Bulletin administratif* de la Colonie et du journal en langue annamite désigné pour l'exécution des mesures de publicité.

Le Conservateur pourra également délivrer un duplicata de titre foncier, à la suite d'une procédure identique, à l'adjudicataire d'un immeuble vendu par expropriation forcée, en cas de refus par le propriétaire exécuté de se dessaisir de l'exemplaire en sa possession ; toutefois, la demande de délivrance d'un duplicata ne pourra, en ce cas, être formée qu'après exécution des poursuites prescites par l'article 425 ci-après.

. . . . . .

TITRE III

Publication des droits immobiliers.

Art. 372. — La publication aux livres fonciers des droits tant réels que personnels constitués sur les immeubles soumis au régime institué par le présent décret, imposée comme condition de la garantie accordée aux bénéficiaires de ces droits par l'article 316 ci-dessus, est faite au moyen de la formalité dite *inscription.*

CHAPITRE PREMIER. — *De la formalité de l'inscription.*

Art. 373. — L'inscription a pour effet non seulement de rendre opposable aux tiers les contrats et conventions constitutifs, translatifs, modificatifs ou extinctifs de droits immobiliers et les dispositions testamentaires faites à charge de substitution, conformément aux dispositions des articles 182 et 187 ci-dessus, mais aussi d'assurer la publicité des mutations immobilières et des constitutions de droits immobiliers opérées en vertu de la loi et des décisions de justice.

Art. 374. — La constatation écrite, nécessaire pour permettre l'inscription aux livres fonciers, des mutations opérées par décès est faite :

Si le défunt est Français ou assimilé :

Dans l'intitulé de l'inventaire dressé en vue d'établir les forces actives et passives de la succession ou, à défaut, au moyen d'un acte de notoriété rédigé soit par un notaire, soit par le juge de paix du lieu d'ouverture de la succession (ou le magistrat qui en exerce les attributions).

Si le défunt est Annamite ou Asiatique assimilé :

Au moyen d'un tableau généalogique, dont l'exactitude est affirmée en un certificat signé de trois personnes dignes de foi, amis ou voisins de la famille, et visé par le Chef de quartier ou le Maire.

Art. 375. — Ces actes de notoriété et certificats doivent contenir obligatoirement :

1° L'énonciation conforme aux actes de l'État civil, s'il en a

été dressé, des nom et prénoms, profession et domicile du défunt et de ses héritiers naturels ou institués ;

2° L'indication, en ce qui concerne le défunt, s'il y a lieu, de sa capacité absolue ou relative de disposer par testament ; en ce qui concerne les héritiers ou légataires, de leur capacité de recevoir par testament et, dans tous les cas, de leurs droits exclusifs à l'hérédité ;

3° La désignation précise des titres représentatifs des droits réels transmis.

Art. 376. — La constatation écrite des transferts, modifications et extinctions de droits réels immobiliers prononcés par des décisions de justice, est faite dans les actes du juge, complétés, s'il y a lieu, par les pièces des procédures judiciaires ou extra-judiciaires, lesquelles doivent désigner expressément les immeubles transmis, grevés ou libérés.

Art. 377. — Toute personne peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par l'article 382 ci-après, requérir du conservateur, soit l'inscription, soit la rectification, réduction ou radiation de l'inscription d'un droit immobilier.

Toutefois pour que la demande soit recevable, il est nécessaire que l'acte ou le fait qui lui sert de base émane du titulaire d'une inscription antérieure régulière et qu'aucune inscription postérieure à celle-là ne s'oppose à l'exercice du nouveau droit invoqué.

Art. 378. — Exceptionnellement, et sans nuire d'ailleurs à l'exercice par toute autre personne du droit conféré par l'article précédent, les hypothèques forcées de la femme mariée, du pupille et de l'interdit, devront être inscrites aux livres fonciers dans le délai de dix jours, à compter de la date des actes, à la requête des notaires ou greffiers qui les auront reçus ou transcrits.

Art. 379. — Seront également inscrites aux livres fonciers, aux mêmes requêtes et dans les mêmes délais, les causes d'indisponibilité des immeubles résultant soit, en matière française, des clauses des contrats de mariage, soit, en matière française et annamite, des dispositifs de jugements déclaratifs de faillite ou de liquidation judiciaire.

Art. 380. — Le conservateur devra, au moment de l'inscription d'un jugement ou en cas de renvoi devant un notaire ou

devant les notables, d'un procès-verbal d'adjudication, prendre d'office, au profit du débiteur exécuté, des colicitants ou de leurs ayants-cause, l'inscription de l'hypothèque forcée du vendeur, s'il n'est pas justifié du paiement préalable du prix.

Art. 381. — L'ordre des inscriptions, en matière d'hypothèques, réglera le rang de priorité des créanciers.

Il en sera ainsi même à l'égard des inscriptions prises pour sûreté d'un crédit ouvert à concurrence d'une somme déterminée à fournir, à quelque époque qu'aient lieu les remises successives des fonds.

Art. 382 (*ainsi modifié par le décret du 6 septembre* 1927). — Les demandes d'inscription devront être accompagnées du dépôt :

I. — *S'il s'agit de mutations contractuelles ou de conventions en général:*

1° D'une expédition ou d'un original, pour les actes français, d'un duplicata, pour les actes annamites, des contrats passés en la forme authentique entre les contractants ou tenus pour authentiques aux termes de l'article 190 du décret du 21 juillet 1925, modifié par le décret du 23 novembre 1926 ;

2° Du titre foncier représentatif de l'immeuble intéressé ;

3° Spécialement, s'il s'agit de la modification ou de l'extinction d'un droit réel grevant l'immeuble, du certificat d'inscription relatif à ce droit.

II. — *S'il s'agit de mutations par décès :*

a) Pour les successions *ab intestat :*

1° D'une expédition de l'acte de décès ou du jugement en tenant lieu ;

2° D'une expédition ou du brevet, pour les actes français, de l'original, pour les actes annamites, des pièces justificatives désignées en l'article 374 ci-dessus ;

3° Du ou des titres fonciers représentatifs du ou des immeubles intéressés ;

4° Spécialement, s'il s'agit de la transmission de droits réels grevant un ou des immeubles, du ou des certificats d'inscription relatifs à ces droits ;

b) Pour les successions testamentaires, indépendamment des dites pièces :

5° D'une expédition, s'il s'agit d'un acte français, ou d'un original, s'il s'agit d'un acte annamite, du testament ;

6° D'une expédition des actes de consentement par les héritiers réservataires ou des légataires universels à la délivrance des legs, ou du jugement prononçant l'envoi en possession desdits légataires ;

c) Pour les successions irrégulières et celles appréhendées à titre provisoire par la Colonie, en vertu des dispositions de l'édit du 24 novembre 1781 indépendamment des pièces énumérées litt. *a*) :

7° D'une expédition du jugement d'envoi en possession provisoire ou définitif des héritiers.

III. — *S'il s'agit de décisions judiciaires conférant une hypothèque forcée ou prononçant l'adjudication d'un immeuble, ou encore prononçant la nullité ou la résolution d'un droit réel ou de titres de même ordre ou nature :*

1° Des originaux, copies ou expéditions des actes judiciaires ou extra-judiciaires dont la publicité est nécessaire ;

2° Du ou des titres fonciers et des certificats d'inscription qui se trouveraient en la possession du titulaire du droit à inscrire ou du requérant inscription.

Art. 383. — Le Conservateur remettra au déposant, s'il le demande, une reconnaissance contenant le détail des pièces déposées et relatant la date du dépôt.

Cette reconnaissance devra être restituée lors de la remise des titres fonciers et certificats d'inscription, ou lors de la remise des pièces dans le cas spécifié à l'article 390 ci-après.

Art. 384. — Avant de déférer à la demande d'inscription, le Conservateur procèdera à la vérification des pièces déposées et s'assurera :

1° De l'identité des parties ;
2° De leur capacité ;
3° De l'inscription au livre foncier du droit du disposant ;
4° De la disponibilité de l'immeuble ;
5° De la régularité des actes au point de vue de leur forme extérieure.

Art. 385. — L'identité des parties sera garantie :

a) Pour les actes français, par le caractère d'authenticité desdits actes ;

b) Pour les actes annamites, par la certification des notables.

Art. 386. — La capacité des parties sera établie :

1° Par les déclarations à insérer dans les actes, en exécution des articles 192 et 375 ci-dessus ;

2° Par la production des justifications relatives aux autorisations exigées par la loi dans certains cas déterminés.

Art. 387. — L'inscription constatant au livre foncier l'origine du droit du disposant ne devra être infirmée par aucune inscription postérieure en date, alors même que cette dernière ne figurerait pas encore sur le titre foncier.

Art. 388. — Un immeuble sera tenu pour disponible s'il n'existe aucune mention inscrite dans le cadre spécial du feuillet réel affecté aux charges de cette nature ou si toutes les mentions précédemment inscrites ont été radiées.

Art. 389. — La régularité des actes consistera dans l'observation rigoureuse, en ce qui concerne leur forme extérieure, des dispositions du présent texte, abstraction faite des dispositions relatives à la valeur intrinsèque de la convention.

Art. 390. — Si la vérification fait ressortir l'absence ou l'insuffisance des justifications produites, eu égard aux justifications légales déterminées par les articles 385 à 389 ci-dessus, le Conservateur refusera l'inscription et restituera au requérant les pièces déposées, préalablement revêtues d'un visa *ne varietur*, en y joignant une déclaration écrite dont il conservera minute et dans laquelle il fera connaître des causes de son refus.

Art. 391. — La formalité de l'inscription comportera :

1° La constatation au registre des dépôts de la demande formulée par le requérant inscription, avec indication des pièces déposées ;

2° La rédaction de bordereaux analytiques énonçant, outre les dispositions inhérentes à la nature même du contrat déposé, toutes autres dispositions accessoires susceptibles d'être publiées ;

3° *a*) S'il s'agit d'un acte constitutif d'une charge ou d'un droit réel ou transmissif de propriété, la mention sommaire

dans le cadre approprié du feuillet réel de la charge ou du droit constitué ou de la mutation opérée ;

b) S'il s'agit d'un acte extinctif d'une charge ou d'un droit réel précédemment publiés, la radiation de la mention alors inscrite au feuillet réel ;

4° La reproduction des mêmes mention ou radiation sur le ou les titres fonciers et l'annexion à chacun d'eux d'un duplicata du bordereau analytique correspondant ;

5° L'établissement d'un certificat d'inscription au nom du titulaire du nouveau droit ou l'annulation du certificat d'inscription précédemment établi au nom du titulaire du droit éteint.

Art. 392. — La formalité de l'inscription, en ce qui concerne les contrats ou faits ayant simplement pour objet de changer le titulaire ou de modifier les conditions d'exercice d'un droit réel, sans aggraver ni atténuer la charge qui en résulte pour l'immeuble grevé, comportera les mêmes opérations, mais la mention sommaire prévue aux n^{os} 3^{e} et 4^{e} de l'article précédent, au lieu de figurer au feuillet réel et sur le titre foncier, sera reportée, sous forme d'annotation marginale, sur les bordereaux analytiques afférents à l'inscription initiale du droit modifié et sur le certificat d'inscription correspondant.

Art. 393. — L'inscription de l'hypothèque conférée sur un droit réel préexistant (usufruit ou emphytéose) sera faite également dans la forme prévue à l'article 391 ci-dessus, sur le feuillet réel du bien fonds démembré mais, d'une part, un duplicata supplémentaire du bordereau analytique sera annexé au certificat d'inscription détenu par le titulaire du droit réel grevé et, d'autre part, la mention sommaire au feuillet réel sera accompagnée d'une référence à la mention antérieure qui constate le démembrement ; enfin, la même mention sommaire sera reproduite, sous forme d'annotation marginale, tant sur le certificat d'inscription déjà visé que sur le duplicata du bordereau analytique de l'acte qui a opéré le démembrement.

Art. 394. — Lorsque les titres fonciers et certificats d'inscription ne seront pas représentés par le requérant inscription, si la formalité a pour objet un fait ou une convention qui suppose le consentement des porteurs, le Conservateur refusera d'y procéder.

Dans tous les autres cas, et après vérification, il recevra le dépôt, fera l'inscription sur le feuillet réel, la notifiera aux porteurs de titres et certificats, avec sommation d'avoir à représenter les dites pièces dans la huitaine, et, jusqu'à ce que la concordance ait été rétablie entre le feuillet réel et les titres fonciers et certificats, il refusera toute nouvelle inscription prise de leur consentement.

Ladite notification sera faite dans les formes prévues par l'article 347 ci-dessus.

Art. 395. — Les conventions conclues ou les faits survenus au cours de la procédure d'enquête préalable à l'établissement des livres fonciers ne pourront être publiés qu'après l'ouverture des feuillets réels.

Il sera, toutefois, loisible aux bénéficiaires des droits à inscrire, pour prendre rang et rendre lesdits droits opposables aux tiers, d'effectuer, sans attendre l'expiration du délai d'enquête, le dépôt des pièces prescrites au Bureau de la Conservation ; ce dépôt sera constaté au registre des déclarations et oppositions et, lors de la confection du feuillet réel, reporté, avec rappel de sa date, au registre des dépôts, au rang qui lui aura été conservé par le premier enregistrement.

Art. 396. — Les titres fonciers et les certificats d'inscription déposés à l'appui des demandes d'inscription, sauf pour ces derniers au cas d'extinction des droits réels y mentionnés, seront seuls restitués aux requérants, après accomplissement de la formalité ; quant aux pièces produites, elles resteront déposées aux Archives du Bureau de la Conservation.

Le Conservateur pourra, à toute époque, en délivrer, sur réquisition, des copies certifiées conformes, qui feront foi de leur contenu.

Art. 397. — Si l'inscription d'une hypothèque forcée est subordonnée à une décision de justice, il pourra être pris, en cas d'urgence, et en vertu d'une ordonnance du Président du Tribunal, une inscription conservatoire, laquelle n'aura d'effet que jusqu'au jugement définitif ; si ce jugement maintient tout ou partie de l'inscription, ce qui aura été maintenu prendra rang à la date de l'inscription conservatoire.

Art. 398. — Dans le cas également où un créancier se proposera de poursuivre la vente par expropriation forcée des im-

meubles appartenant à son débiteur, conformément à l'article ticle 287 ci-dessus, mais sans posséder encore le titre exécutoire nécessaire, il pourra, en vertu d'une ordonnance du Président du Tribunal, faire publier, au livre foncier, au moyen d'une mention sommaire préventive, dite *prénotation*, l'acte introductif de l'instance par lui engagée pour obtenir ledit titre.

Cette prénotation produira d'ores et déjà les effets attachés, aux termes de l'article 295, ci-dessus, à la publication du commandement lui-même ; cependant si, par la suite, la demande principale était reconnue mal fondée, le jugement la rejetant pourrait porter condamnation du demandeur à des dommages-intérêts envers le défendeur, pour le préjudice résultant de l'indisponibilité temporaire dont ses biens auraient été frappés.

Art. 399. — Si l'inscription d'un nantissement sur titre ou d'une hypothèque pour garantie d'un prêt à court terme est différée, par application des articles 274 et 279 ci-dessus, l'acte constitutif du nantissement ou de l'hypothèque n'en devra pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et un original ou une expédition, suivant le cas, remis, avec le titre foncier, au créancier nanti ou hypothécaire ; celui-ci en effectuera le dépôt au Bureau de la Conservation, en faisant défense par écrit au Conservateur de déférer à aucune réquisition d'inscription au préjudice de son droit, dans un délai qui ne pourra être supérieur à cent quatre-vingts jours.

Ce dépôt, valable pour ledit délai comme opposition, sera inscrit à sa date au registre de dépôts et mention provisoire en sera faite au feuillet réel, dans le cadre réservé à cet effet. Exceptionnellement, cette mention ne sera pas reproduite sur le titre foncier.

Si, dans le cours du délai de validité de l'opposition, une nouvelle inscription vient à être requise, le Conservateur procédera préalablement à l'inscription du nantissement ou de l'hypothèque différés, qui prendra rang du jour du dépôt pour opposition.

Dans le cas contraire, à l'expiration du délai de cent quatre-vingts jours, le créancier sera tenu de retirer les pièces ou de requérir l'inscription régulière de son droit, qui aura cessé d'être garanti par le dépôt pour opposition.

Art. 400. — Les frais de toutes inscriptions seront acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Art. 401. — Les personnes dont les droits auraient été lésés par une inscription pourront en demander la modification ou l'annulation ; mais ces modification ou annulation, sauf dans le cas où elles seront la conséquence d'une réserve mentionnée au feuillet réel, ne pourront préjudicier aux tiers de bonne foi.

Par dérogation à cette règle, l'héritier revendiquant, dans les six mois qui suivent l'ouverture de la succession, tout ou partie de l'hérédité pourra demander, en même temps que l'annulation de l'inscription prise à son préjudice, celle des droits constitués dans l'intervalle, au profit de tiers, par l'héritier apparent.

Art. 402. — Toute demande tendant à obtenir la modification ou l'annulation d'une inscription pourra faire l'objet d'une mention sommaire préventive ou prénotation, sur le feuillet réel, avant d'être portée devant le tribunal ; cette prénotation devra être autorisée par ordonnance sur requête du Président du Tribunal.

La prénotation faite, la validité des inscriptions ultérieures sera subordonnée à la décision judiciaire.

A défaut de prénotation, le jugement n'aura d'effet à l'égard des tiers que du jour où il aura été inscrit.

MINISTÈRE des COLONIES

Gouvernement général
de
l'Indochine

—◆—

Bureau
d . . . . . .

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ — ÉGALITÉ — FRATERNITÉ

VILLE DE HANOÏ

Conservation
de la propriété foncière.

Certificat d'inscription.

(Tờ chứng nhận đã vô sổ)

Le Conservateur de la propriété foncière à . . . . . *, soussigné,*

Certifie :

Qu'il a effectué ce jour, sur le Titre Foncier n° . . . . *, inséré au Livre foncier de la commune de* . . . . *Province de* . . . . . *Vol°* . . . *F* . . . . *, de l'immeuble ainsi désigné.*

SECTION I. — DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE
(Chỉ và tả rõ bất động sản)

NATURE ET CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE (3) : . . . . . .
(Bất động sản làm bằng thứ gì hay thuộc về hạng nào)

. . . . . .

. . . . . .

CONTENANCE (4) : . . . . . .
(Diện tích)
SITUATION . . . . . .
(Địa thế)

. . . . . .

. . . . . .

(3) A reproduire en tenant compte des mentions de la *Section II* du *Titre foncier*.
(4) A modifier d'après les mêmes bases.

ledit immeuble grevé des droits et charges suivants.

SECTION III.

MODIFICATIONS DANS L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ (1)

(Các đều canh-cãi sự hưởng chủ-quyền)

CONSTITUTIONS DE DROITS RÉELS ET AUTRES STIPULATIONS RESTRICTIVES				LIBÉRATION *Sự tiêu trừ*		
N°s des bordereaux analytiques	Date de l'inscription		Indication des droits et restrictions *(Các khế wớc, quyền bắt buộc, việc hwong hỏa)*	N°s des bordereaux analytiques	Date de l'inscription	
	ANNÉE	QUANTIÈME			ANNÉE	QUANTIÈME

et appartenant actuellement a

SECTION IV. — MUTATIONS

(Cuộc đổi chủ)

N°s des bordereaux analytiques	Date de l'inscription		MODE d'acquisition	NOM, PRÉNOMS Profession et domicile du propriétaire actuel	PRIX d'acquisition
	ANNÉE	QUANTIÈME			

pour prendre rang à la suite des nantissements et hypothèques détaillés ci-après

SECTION V. — NANTISSEMENTS ET HYPOTHÈQUES (2)

(Cầm va đợ nợ vô só)

CONSTITUTION					LIBÉRATION *Sự tiêu trừ*		
N°s des bordereaux analytiques	Date de l'inscription		Indication des droits constitués	Montant de la charge	N°s des bordereaux analytiques	Date de la radiation	
	ANNÉE	QUANTIÈME				ANNÉE	QUANTIÈME

(1) Reproduire les seules mentions non radiées des deux parties de la *Section III.*
(2) Reproduire les seules mentions non radiées de la *Section V.*

l'inscription du droit *constitué par l'acte ou constaté par*
l'écrit ainsi analysé.

Formalité requise
le ..... 19....
Registre des dépôts
Vol^e ....., n^o .....

BORDEREAU ANALYTIQUE

(Tờ giải các điều biên ở bảng trên)

N° [redacted]

mentionné à .....

MODIFICATIONS	INSCRIPTION	RADIATIONS

MODIFICATIONS	INSCRIPTION	RADIATIONS

En foi de quoi, le présent Certificat d'inscription a été délivré à .....

en conformité des articles 361 et 391 du décret du 21 Juillet 1925 à toutes fin de droit.

A ..... *le* ..... *mil neuf cent* .....

Le Conservateur de la propriété foncière,

Le présent titre foncier n°_____
établi au livre foncier de (1) _____
province de_____
à la date du _____
a été délivré le _____
à M_____
(2) propriétaire___ de l'immeuble désigné ci-contre _____
3 _____
A _____, le _____
mil neuf cent

Le Conservateur de la propriété foncière,

(1) de la ville ou du village.
(2) ajouter, le cas échéant, l'un des.....
(3) Faire connaître s'il a délivré d'autres copies.

PROTECTORAT DU TONKIN

Ville de_____

TITRE FONCIER N° _____

(Bằng-khoán điền thổ)

Cadre à remplir s'il a été délivré plusieurs exemplaires du même Titre

EXEMPL. SUR

SECTION. I — DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

(Chỉ rõ và tả hình bất động sản)

Nature et consistance de l'immeuble : _____
(Bất động sản thuộc về hạng nào)

Situation : _____ Contenance : _____
(Tọa lạc) *(Diện tích)*

Limites : _____
(Giới hạn)

SECTION II — MODIFICATIONS DANS LA CONTENANCE DE L'IMMEUBLE

Diện-tích tăng hoặc giảm.

AUGMENTATIONS (Acquisitions d'immeubles ou de parcelles contigus). *(Gia tăng)*

NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME	NUMÉRO du titre foncier où figurait l'immeuble acquis	DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE	MODE D'ACQUISITION	CONTENANCE DE L'IMMEUBLE acquis. h	a	c	PRIX D'ACQUISITION

DIMINUTIONS (Aliénations partielles). *Trích giảm*

NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME	DÉSIGNATION DE LA PARCELLE	MODE D'ALIÉNATION	CONTENANCE DE LA PARCELLE aliénée. h	a	c	PRIX D'ALIÉNATION	NUMÉRO du titre foncier où figure la parcelle aliénée

SECTION III. — MODIFICATIONS DANS L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Các điều canh-cải về sự hưởng dụng chủ-quyền

DROITS RÉELS CONSTITUÉS PAR DÉMEMBREMENT
BAUX A FERME OU A LOYER, CHARGES ET SERVITUDES, ETC...
Tờ hiệp-đồng cho mướn, điều bó-buộc, vân vân.

CONSTITUTION					LIBÉRATION *Rành điều bó buộc (sự tiêu trừ)*		
NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME	INDICATION DE LA CHARGE ou du droit constitué	PRIX des DROITS CÉDÉS, DES BAUX, etc., etc.	NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE LA RADIATION — ANNÉE	DATE DE LA RADIATION — QUANTIÈME

CAUSES D'INDISPONIBILITÉ
AUTRES RESTRICTIONS DE TOUTE NATURE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ
Kể điều giao-ước, quyền dự phòng, việc phụng-tự, cách thì hnăh, tịch ký v. v.

STIPULATION ET EXÉCUTION				LIBÉRATION *Rành điều bó buộc (sự tiêu trừ)*	
NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME	Indication des clauses conventionnelles, réserves, affectations cultuelles, voies d'exécution, etc..	NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME

SECTION IV. — MUTATIONS

(Cuộc đổi-chủ)

ALIÉNATIONS TOTALES *(Bán tron)*

NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME	MODE D'ACQUISITION	NOMS, PRÉNOMS, PROFESSION ET DOMICILE DES PROPRIÉTAIRES SUCCESSIFS	PRIX D'ACQUISITION

SECTION V. — NANTISSEMENTS ET HYPOTHÈQUES

(Thế nó hoặc cầm cố có cước vào sổ)

CONSTITUTION					LIBÉRATION *Rành điều bó buộc (sự tiêu trừ)*		
NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE L'INSCRIPTION — ANNÉE	DATE DE L'INSCRIPTION — QUANTIÈME	DÉSIGNATION du droit constitué.	MONTANT DE LA CHARGE	NUMÉRO DU BORDEREAU analytique	DATE DE LA RADIATION — ANNÉE	DATE DE LA RADIATION — QUANTIÈME

IMPRIMERIE
BÉRISSEY
:: ÉVREUX ::